

公司代码：600266

公司简称：北京城建

北京城建投资发展股份有限公司

2016 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	梁伟明	因公务未能出席	
独立董事	胡俞越	因公务未能出席	周清杰

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人陈代华、主管会计工作负责人储昭武及会计机构负责人（会计主管人员）肖红卫声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、其他

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	优先股相关情况.....	32
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节	公司债券相关情况.....	33
第十节	财务报告.....	37
第十一节	备查文件目录.....	161

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛京城	指	青岛京城房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
一期基金	指	北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
二期基金	指	北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
城奥公司	指	北京城奥置业有限公司
兴瑞公司	指	北京城建兴瑞置业开发有限公司
锦州银行	指	锦州银行股份有限公司
中科曙光	指	曙光信息产业股份有限公司

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	北京城建投资发展股份有限公司
公司的中文简称	北京城建
公司的外文名称	BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	BUCID
公司的法定代表人	陈代华

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张财广	李威
联系地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
传真	(010) 82275598	(010) 82275598
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liweib@bucid.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层
公司注册地址的邮政编码	100081
公司办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
公司办公地址的邮政编码	100029
公司网址	www.bucid.com
电子信箱	tz@bucid.com
报告期内变更情况查询索引	

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部
报告期内变更情况查询索引	www.sse.com.cn

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	北京城建	600266	

六、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	
注册登记地点	
企业法人营业执照注册号	
税务登记号码	
组织机构代码	
报告期内注册变更情况查询索引	

七、 其他有关资料

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
营业收入	3,003,290,372.10	3,274,578,817.43	-8.28
归属于上市公司股东的净利润	434,867,077.00	291,939,647.12	48.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	439,418,982.23	286,792,261.19	53.22
经营活动产生的现金流量净额	-374,347,547.39	-66,020,763.89	-467.01
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	18,841,028,007.62	19,410,442,428.00	-2.93
总资产	70,984,640,277.31	64,034,559,471.63	10.85

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.2775	0.1863	48.95
稀释每股收益(元/股)	0.2775	0.1863	48.95
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2804	0.1830	53.22
加权平均净资产收益率(%)	2.25	1.85	增加0.40个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.27	1.81	增加0.46个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-113,181.08	

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	219,144.37	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	185,684.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,351,206.52	
少数股东权益影响额	-4,346,941.50	
所得税影响额	-3,847,817.64	
合计	-4,551,905.23	

四、其他

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

上半年，公司充分研判市场、精心研究政策、科学把握形势，以房地产开发高效化为目标，以提升发展能力为主线，以提高管理水平为载体，顺应形势、提升优势、创新发展，全面落实“做金融与房地产紧密结合、以资本运作为主线、注重高效的房地产投资运营商”的战略目标，继续在“提能力、强管理、促发展”上下功夫，各项工作有序开展。

（一）报告期内总体经营情况

截至报告期末，公司总资产 709.85 亿元，归属于母公司股东的权益 188.41 亿元。上半年，公司实现归属于母公司股东净利润 4.35 亿元，同比增长 48.96%，公司实现营业收入 30.03 亿元。

上半年，公司全面超额完成了各项经营指标。

1、创新驱动引领发展，多项工作再创佳绩

土地拓展取得重大突破。上半年，公司以授权模式获得了怀柔府东棚改项目，以招标方式获得了奥体文化商务园和望坛棚改项目。目前，公司在手一级开发项目中，雪花项目综合商业地块已成功入市，吴家村棚改项目已具备一次性招标条件，密云走马庄、昌平马池口一级开发项目有序推进。

房屋销售再创新高。围绕提高周转率、大力去库存开展营销工作，强化销售管理办法执行，推进营销资源整合，加大各营销节点及重点工作管控力度，因地制宜开展了形式多样的营销活动，各项目销售情况良好。公司已超额完成了上半年销售任务，为完成全年销售目标打下了坚实基础。

产品品质稳步提高。产品创新力度加大，新技术在项目中不断应用。产品质量管理不断加强，项目开发总控计划和开发建设组织总设计落实到位，建设阶段管控能力持续增强，在施项目质量稳步提高。客户服务能力不断增强，完善了从销售到入住再到售后的服务体系，服务的针对性和有效性增强，以客户为中心的理念得以确立。

2、产业布局良性互动，协同战略初显成效

地产开发能力显著增强。城市布局更加合理，立足北京，覆盖一二线重点城市的战略布局初步确立。产品线逐渐成熟，产品研发能力大幅提高。集采工作有序推进，已集采项目落地实施效果显著。资金管理能力和预售资金监管账户进一步盘活，税务筹划深入实施。

资本运作能力显著提升。充分发挥金融机构融资功能，并积极拓展从资本市场获取资金的能力。银行、信托借款成本始终保持当期同业最低水平，并实现新增贷款无项目抵押，为后续项目融资创造了条件。以北京城建（上海）股权投资管理公司为载体，发起设立了两只地产基金。对外投资上，公司以参与定向增发的模式持股中科曙光，目前已完成股权登记。

商业地产渐成规模。持续加强持有型物业的经营管理，不断加大招商力度，保证持有商业的出租率和续租率。加大现有商业资源整合力度，对招商、运营进行统一规划安排。积极探索轻资

产运营模式。随着海南红塘湾、奥体文化商务园、成都金牛等商业项目逐步推进，公司商业地产渐成规模。

3、提质增效全面落实，系统管理持续增强

战略运营全面加强。公司 2016-2020 年发展战略出台，已经完成相关战略规划指标的动态调整。持续加强运营管控，对企业运营的重点事项与风险点进行动态监控，保证企业各项工作稳定开展。

内控管理规范有序。为进一步强化内控管理，公司制定并下发了各项内控管理制度，对内控体系运行情况开展了专项自查，针对存在的问题和不足进行了有针对性的弥补和完善。

绩效考核持续优化。全过程考核逐步在所有新开项目中全面实施，人才考核进一步加强，以优化人才结构、增强综合素质、提高使用效率为目的的人员流动机制，保证了人才的健康成长和作用的充分发挥。

基础管理扎实有效。投资者关系管理进一步增强，信息披露严谨合规，法律风险防范和法律事务工作机制持续健全，“营改增”全面铺开，信息化建设提速，行保维稳工作扎实开展。

（二）经营中面对的主要困难和问题

一是政策和市场研究力度还有待继续提高，二是开发经验共享的渠道尚需进一步畅通，三是专业技术人才培养仍要加大力度。这些问题，都需要在今后的工作中认真面对、深入研究、务求解决。

（三）下半年经营规划

下半年，受经济下行压力和库存水平依然较高的双重影响，房地产政策预期仍将以稳为主，但不同区域和城市或将迎来短期调整，去库存依然是地产企业的主旋律。公司将继续加大政策、市场和产品研究力度，推动公司更加科学、高效发展。

1、以项目运作为抓手，全面提升运营能力

土地开源要有新斩获。充分利用相关政策，整合社会资源，继续拓展非公开市场拿地渠道，通过合作开发、控股等方式，加快项目拓展速度，开拓新的一级开发市场。重视保障房建设和棚户区改造等一二级联动的开发项目，抓好在手的马池口、走马庄一级开发项目转化。全力以赴推进好望坛棚改项目进展，确保年内启动征收工作。

做产品能力要有新提升。关注客户需求，借鉴以往开发项目经验，站在客户角度对项目进行精耕细作。注重产品创新，积极探索产品研发工作新模式。强化开发过程管控，抓好工程管理第三方评估，在试点基础上全面推广和应用住宅产业化。全面推广全过程动态成本管理，加强工程竣工结算管理，持续提高成本管理的精细化水平。加强集采项目落地的流程管理，提高项目需求与集采工作对接的精确度。落实客户服务和物业服务制度，提高服务能力和服务水平。

房屋销售要有新突破。继续保持上半年良好的销售势头，进一步强化市场研究，加强系统管理，向时间要效率，向运营要效益，通过整合在手项目资源，开展促销售专项劳动竞赛，灵活运用

用多种营销手段，大力去库存，加速资金回流。严格落实销售管理办法，加强对代理公司监督管理，做好新版销售代理合同的推广。强化营销团队建设，提升从业人员专业素养和职业能力。

2、以资本运作为主线，切实增强运营效益

融资渠道要保持畅通。立足公司资金需求，充分发挥既有融资平台作用，组合运用多种融资方式，保证项目开发所需资金。继续做好新增的两项地产基金发行工作，并适时推出新的地产基金融资项目。研究北京市对棚户区改造政策性融资要求，针对望坛项目资金需求量巨大的实际，努力争取国家重大建设项目专项基金。

资金管理要实现高效。持续加强资金管理，做好资金使用计划，保证资金平衡，通过开源节流，保持公司良好的现金流。强化募集资金使用，提高资金周转效率，保证资金占有收益。全面落实营改增各项规定，梳理规范业务流程，减少涉税风险。加大税务筹划力度，减少资金沉淀，提高资金使用效率。

股权投资要注重收益。优化公司股权投资结构，继续加大在高科技、互联网金融产业特别是战略性新兴产业的投资布局，加强对新三板、PE 投资项目的研究，寻找新的、合适的投资机会。密切关注公司股权投资，进一步强化市值管理。

商业地产要实现跨越。全面提升商业项目的建设运营水平，推动招商先行、定制开发、设计跟进、运营保障的一体化运作。提前布局、加快推进在手商业项目进展。继续深入研究和探索轻资产运营模式并要有所进展。

3、以管理创新为载体，提高科学管理水平

进一步强化战略思维。加快战略落地，强化战略运营管控，尽快完成各业务板块分规划，制定具体的实施方案，围绕培育和提升公司的核心竞争力来强化战略管理。

进一步强化系统思维。强化总部定位，优化总部组织架构，充分发挥总部的指导、监督、协调和服务职能。推进系统化建设，优化系统资源配置，发挥系统管理的作用。巩固和完善全过程考核，推动项目运营效率和资本收益最大化。

进一步强化创新思维。克服惯性思维，立足企业、立足发展，大力推进产品创新、技术创新、管理创新，不断探索破解发展难题的新思路，提升发展质量的新方法，培育发展优势的新途径。

进一步强化信息化思维。加强信息化建设，逐步建立统一的管理标准和技术标准，实现业务流程与信息系统的深度融合，推动公司信息系统有效对接，注重信息系统数据安全，以信息化建设助力公司管理水平的持续提升。

（四）可能面对的风险及防范

持续强化政策研究、市场研究，提高政策和市场的敏感性，增强政策与市场风险应对能力；严格履行内部决策程序，增强开发的计划性，完善内控体系，切实提高运营风险防范能力；健全法律事务机制，加强法律事务审核，规避可能存在的法律风险；拓展融资渠道，强化财务和资金管理，积极防范财务风险。

(一) 主营业务分析**1 财务报表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,003,290,372.10	3,274,578,817.43	-8.28
营业成本	2,055,433,925.40	2,383,547,446.66	-13.77
销售费用	120,804,882.05	90,372,627.38	33.67
管理费用	149,688,947.04	148,605,847.98	0.73
财务费用	78,483,992.53	80,095,059.54	-2.01
经营活动产生的现金流量净额	-374,347,547.39	-66,020,763.89	-467.01
投资活动产生的现金流量净额	157,324,308.98	601,326,818.17	-73.84
筹资活动产生的现金流量净额	1,356,301,823.79	-664,576,686.28	304.09
研发支出			

营业收入变动原因说明:公司项目结转周期性差异

营业成本变动原因说明:公司项目结转周期性差异

销售费用变动原因说明:公司项目推广费用增加

管理费用变动原因说明:_____

财务费用变动原因说明:_____

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司土地购置支出增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年收回投资不可持续

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:借款增加

研发支出变动原因说明:_____

_____变动原因说明:_____

2 其他**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明****(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明**

1) 2014年4月16日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397号),核准公司非公开发行股票。

2014年8月8日,公司向包括控股股东北京城建集团有限责任公司在内的8家投资者发行股份50,000万股,发行价格为7.80元/股,募集资金总额为39.00亿元,扣除发行费用后的募集资

金净额为 38.208 亿元，已于 2014 年 8 月 15 日到达公司募集资金专用账户。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并由其出具 XYZH/2014A8011 号《验资报告》。

截至 2016 年 6 月 30 日募集资金账户结余金额为 118,619,934.18 元，其中未支付募集资金 115,430,668.48 元，募集资金银行存款利息收入扣除银行手续费等的净额 3,909,822.57 元，使用募集资金专户产生的存款利息支付工程款 720,556.87 元，募集资金投资项目截至期末累计投入 3,784,569,331.47 元。

2) 2015 年 6 月 10 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]1204 号），并经上海证券交易所同意，核准公司公开发行公司债券。

2015 年 7 月 20 日，公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 58 亿元的公司债券，每张面值 100 元，每张债券发行价人民币 100 元。截至 2015 年 7 月 22 日止，公司共募集资金 5,800,000,000 元，扣除发行费用 75,630,000.00 元，募集资金净额 5,724,370,000.00 元，已于 2015 年 7 月 22 日到达公司募集资金专用账户。上述募集资金到位情况业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具 [2015]110ZC0328 号验资报告。

截至 2016 年 6 月 30 日募集资金账户结余金额为 4,207,661.65 元，其中未支付募集资金 70,000.00 元，募集资金银行存款利息收入扣除银行手续费的净额 4,137,661.65 元，募集资金投资项目截至期末累计投入 5,799,930,000.00 元。

3) 2016 年 3 月 26 日，经公司第六届董事会第十七次会议审议，2016 年 4 月 26 日经公司 2015 年年度股东大会审议，公司拟非公开发行优先股不超过 30 亿元，募集资金将用于偿还股份公司债务及补充流动资金。目前公司优先股申报材料已上报北京市国资委进行审核。

(3) 经营计划进展说明

2016 年，将是中国宏观经济进入新常态后持续探底的一年，各类宏观经济指标预期将进一步回落，这将给实质性的存量调整、全面的供给侧改革以及更大幅度的需求性扩展带来新的契机。国家经济体制改革的持续深化，将为中高速增长经济的常态化打下基础。房地产调控在宽松的政策导向下，可能会针对不同区域进行分类治理，以此防范市场分化进一步加剧。

2016 年上半年，公司顺应形势，以“做金融与房地产紧密结合、资本运作为主线、注重高效的房地产投资经营商”为目标，继续打造“八个中心”、增强“八种能力”，提升发展优势、创新发展模式，贯彻落实公司董事会工作部署，继续加强党组织政治保障、组织保障和监督保障作用，发挥经营班子带头作用。上半年公司实现销售签约面积 53.97 万平方米，同比增长 67%；实现签

约金额 70.8 亿元，同比增长 46%。公司新增土地储备面积 146.94 万平方米，同比增长 152%，新开工面积 65.76 万平方米，同比增长 86%，竣工面积 21.56 万平方米，同比增长 42%。上半年商业地产出租面积 19.65 万平方米，同比增长 1%，租金收入 0.74 亿元，同比增长 30%，均创历史同期最高水平，圆满完成了公司上半年主要经营指标。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	2,827,803,979.87	1,928,391,840.21	31.81	-9.1	-16.8	增加 4.82 个百分点
物业管理	81,137,929.02	104,660,183.31	-28.99	-10.64	-1.72	减少 10.39 个百分点
拆迁	9,591,113.06	12,673,115.01	-32.13	18.51	49.31	减少 49.93 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	2,827,803,979.87	1,928,391,840.21	31.81	-9.10	-16.80	增加 4.82 个百分点
物业管理	81,137,929.02	104,660,183.31	-28.99	-10.64	-1.72	减少 10.39 个百分点
拆迁	9,591,113.06	12,673,115.01	-32.13	18.51	49.31	减少 49.93 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	2,249,207,615.01	-21.31
重庆	189,246,414.17	-30.59
成都	480,078,992.77	829.19

(三) 核心竞争力分析

资源整合能力提升。与政府部门、行业企业、金融机构、第三方检测机构等建立了良好的合作关系，通过充分借助政府、市场、行业等外部资源，挖掘公司在技术、管理、资金上的优势资源，实现了资源的有效互补和整合利用。

项目运营更加高效。项目全过程考核全面推广，以实现资本运营效益最大化为目标的管理模式得以建立。系统管理持续增强、业务流程持续优化、资金管理统一规范、决策系统更加高效，保证了经营计划的有效实施，运营效率和效益不断提高。

融资能力持续增强。公司融资平台和融资渠道持续完善，股权投资公司还为公司开辟了新的融资渠道。资本运作能力增强，多渠道融资能力提高，资本市场融资成为公司资金来源的有效补充。

品牌效应持续提升。注重公司品牌价值维护，通过实施品牌战略，公司行业地位和影响力持续提升，荣获“中国房地产开发企业 500 强”、“2016 中国房地产上市公司综合实力 100 强”第 57 名。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为 18,150 万元，比上年同期增加 5,800 万元，增加比例为 46.96%。

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京城奥置业有限公司	房地产开发	83	报告期内，公司出资 4150 万元投资设立该公司，持有其 83%股权
曙光信息产业股份有限公司	电子信息、软件技术开发；计算机及外围设备、软件制造；计算机系统集成	0.67	报告期内，公司出资 1.4 亿元参与曙光信息产业股份有限公司定向增发，持有该公司 0.67%股权。

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：亿元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
002736	国信证券	1.27	4.18	4.18	59.17	2.06	-6.43	可供出售金融资产	股权投资
00416	锦州银行	2.6	2.25	2.25	6.91	0	0.54	可供出售金融资产	股权投资

603019	中科曙光	1.4		0.67	1.71	0	0.23	可供出售金融资产	参与定向增发
合计		5.27	/	/	67.79	2.06	-5.66	/	/

持有其他上市公司股权情况的说明

2016年6月30日，国信证券收盘价为17.25元，锦州银行收盘价为6.34港元（2016年6月30日汇率中间价：100港币=85.47元人民币），中科曙光收盘价39.82元。

(3) 持有金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
锦州银行	260,000,000	2.25	2.25	690,796,340	0	54,123,615	可供出售金融资产	股权投资
国信证券	127,400,000	4.18	4.18	5,916,750,000	205,800,000	-643,125,000	可供出售金融资产	股权投资
合计	387,400,000	/	/	6,607,546,340	205,800,000	-589,001,385	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
北京城建万科天运置业有限公司	中国农业银行“本利丰步步高”2014年第1期开放式人民币理财产品	9,420	2015-11-26	2016-3-18	现金	63.59	9,420	63.59	是	0	否	否	否	
合计	/	9,420	/	/	/	63.59	9,420	63.59	/	0	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)														
委托理财的情况说明														

(2) 委托贷款情况

□适用 √不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	3,900,000,000.00	0.00	3,784,569,331.47	118,619,934.18	募集资金账户结余金额为 118,619,934.18 元,其中未支付募集资金 115,430,668.48 元,募集资金银行存款利息收入扣除银行手续费等的净额 3,909,822.57 元,使用募集资金专户产生的存款利息支付工程款 720,556.87 元。
2015	公司债	5,800,000,000.00	0.00	5,799,930,000.00	4,207,661.65	截至 2016 年 6 月 30 日募集资金账户结余金额为 4,207,661.65 元,其中未支付募集资金 70,000.00 元,募集资金银行存款利息收入扣除银行手续费的净额 4,137,661.65 元。
合计	/	9,700,000,000.00	0.00	9,584,499,331.47	122,827,595.83	/
募集资金总体使用情况说明			<p>1、非公开发行情况:</p> <p>2014 年 4 月 16 日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397 号),核准公司非公开发行股票。</p> <p>2014 年 8 月 8 日,公司向包括控股股东北京城建集团有限责任公司在内的 8 家投资者发行股份 50,000 万股,发行价格为 7.80 元/股,募集资金总额为 39.00 亿元,扣除发行费用后的募集资金净额为 38.208 亿元,已于 2014 年 8 月 15 日到达公司募集资金专用账户。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并由其出具 XYZH/2014A8011 号《验资报告》。</p> <p>截至 2016 年 6 月 30 日募集资金账户结余金额为 118,619,934.18 元,其中未支付募集资金 115,430,668.48 元,募集资金银行存款利息收入扣除银行手续费等的净额 3,909,822.57 元,使用募集资金专户产生的存款利息支付工程款 720,556.87 元,募集资金投资项目截至期末累计投入 3,784,569,331.47 元。</p> <p>2、公司债情况:</p> <p>2015 年 6 月 10 日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可[2015]1204 号),并经上海证券交易所同意,核准公司公开发行公司债券。</p> <p>2015 年 7 月 20 日,公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 58 亿元的公司债券,每张面值 100 元,每张债券发行价人民币 100 元。截至 2015 年 7 月 22 日止,公司共募集资金 5,800,000,000 元,扣除发行费用 75,630,000.00 元,募集资金净额 5,724,370,000.00 元,已于 2015 年 7 月 22 日到达公司募集资金专用账户。上述募集资金到位情况业经致同会计</p>			

	<p>师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具 [2015]110ZC0328 号验资报告。</p> <p>截至 2016 年 6 月 30 日募集资金账户结余金额为 4,207,661.65 元，其中未支付募集资金 70,000.00 元，募集资金银行存款利息收入扣除银行手续费的净额 4,137,661.65 元，募集资金投资项目截至期末累计投入 5,799,930,000.00 元。</p>
--	---

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
北京世华龙樾项目	否	1,100,000,000.00	0	1,099,327,935.10	是	部分区域已实现入住	1,003,490,000.00	460,115,511.77	是		
北京海梓府项目	否	700,000,000.00	0	701,392,621.77	是	部分区域已实现入住	453,370,000.00	248,454,110.11	是		
北京上河湾项目	否	500,000,000.00	0	499,801,648.60	是	部分区域已实现入住	237,630,000.00	391,207,425.28	是		
北京平各庄土地一级开发项目	否	1,200,000,000.00	0	1,084,047,126.00	是	项目开发建设中	160,000,000.00		是		
补充流动资金	否	400,000,000.00	0	400,000,000.00	是	已使用完毕			是		
偿还公司债券计划	否	2,815,000,000.00	0	2,815,000,000.00	是	已使用完毕			是		
补充流动资金计划	否	2,985,000,000.00	0	2,984,930,000.00	是	已使用完毕			是		

合计	/	9,700,000,000.00	0.00	9,584,499,331.47	/	/	1,854,490,000.00	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明	<p>1、非公开发行承诺项目情况</p> <p>截至 2014 年 8 月 15 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为 2,034,930,845.26 元。2014 年 8 月 28 日，经公司第五届董事会第三十六次会议审议通过，同意公司以募集资金 2,034,930,845.26 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。</p> <p>公司于 2014 年 10 月 29 日召开第五届董事会第四十次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。同意公司使用闲置募集资金 400,000,000.00 元暂时补充公司流动资金，使用期限为自公司董事会审议批准之日起不超过 6 个月，到期归还至相应募集资金专用账户。公司已于 2015 年 4 月 28 日将上述暂时补充流动资金的募集资金 400,000,000.00 元一次性全部归还至募集资金专户。</p> <p>2、公司债券承诺项目情况</p> <p>截至 2015 年 7 月 22 日，公司以自筹资金预先偿还借款 785,000,000.00 元。2015 年 8 月 13 日，经公司第六届董事会第二次会议、第六届监事会第二次会议审议通过，同意公司以募集资金 785,000,000.00 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。</p>										

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

(4) 其他

2、主要子公司、参股公司分析

报告期，单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达 10%以上情况如下：

1、报告期，公司子公司兴华公司实现营业收入 10.81 亿元，实现净利润 2.75 亿元。该公司营业范围为：房地产开发与经营，目前主要开发世华龙樾、海梓府、北京密码等项目。该公司注册资本金 6.5 亿元，公司持有该公司 100% 股权。

2、报告期，根据公司参股公司国信证券 2015 年利润分配方案，公司收到 2015 年度现金分红 20,580 万元。国信证券主营业务为证券经纪、证券投资咨询、与证券交易及证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理、融资融券、香港证券经纪业务、融资业务及资产管理业务等。公司持有该公司 4.18% 股权。

3、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
参与中科曙光非公开发行	139,999,998.38	完成股权登记	139,999,998.38	139,999,998.38	
合计	139,999,998.38	/	139,999,998.38	139,999,998.38	/

非募集资金项目情况说明

公司参与中科曙光非公开发行，发行底价 32.54 元/股，锁定期自 2016 年 6 月 28 日至 2017 年 6 月 27 日。2016 年 6 月 30 日，中科曙光收盘价为 39.82 元/股。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2016 年 3 月 24 日第六届董事会第十七次会议审议通过了公司 2015 年度利润分配方案，拟以总股数 156,704 万股为基数，每 10 股派发现金股利 2.8 元（含税）。此分配方案已经 2016 年 4 月 26 日 2015 年年度股东大会审议通过，并于 2016 年 6 月 17 日实施完成。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数（元）（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(三) 其他披露事项

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

三、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

四、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

经公司 2016 年度第一次临时股东大会审议通过，2016 年 6 月 30 日，公司与集团公司签订了《望坛棚改项目合作开发协议》。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司	集团兄弟公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务	公开市场招标价格	3.09	3.09	38.76	按合同结算	3.09	
合计				/	/	3.09	38.76	/	/	/
大额销货退回的详细情况										

关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因	公司各子公司在建设房地产项目时按照当地政府相关规定通过公开市场招标确定施工单位，部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为3.09亿元；报告期正在履行的总包合同中，实际支付工程款14.4亿元。
关联交易对上市公司独立性的影响	
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）	
关联交易的说明	

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元，报告期内计提资金使用费 60 万元。控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团所属工会资金将逐步归还；

(2) 公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京市天银地热开发有限责任公司提供借款 800 万元，报告期内计提资金使用费 18.57 万元。公司借给北京市天银地热开发有限责任公司款项将逐步收回。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

五、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(1) 托管情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司 100%股权	116.92	2016年7月1日	2019年6月30日		托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算		是	控股股东
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建兴瑞置业开发有限公司 100%股权	1				托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算		是	控股股东

托管情况说明

1、报告期内，公司与北京城建集团有限责任公司续签了《北京城建房地产开发有限公司股权托管协议》，托管期限 2016 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日，托管费按年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算。

2、报告期内，公司与北京城建集团有限责任公司签订《望坛棚改项目合作开发协议》，公司受托管理兴瑞公司 100% 股权，对望坛项目进行合作开发，托管费按年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算。

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						24.42							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						107.59							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						107.59							
担保总额占公司净资产的比例（%）						57.10							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						105.72							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						13.38							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						119.10							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

3 其他重大合同或交易

六、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京城建集团有限责任公司	城建集团将于 2018 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决开发公司与公司之间的同业竞争问题。	2018-12-31	是	是		
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	2016 年 6 月 25 日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及其任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息	2019-6-25	是	是		

公司控股股东北京城建集团有限责任公司于 2014 年 2 月 25 日承诺：2018 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决公司与北京城建房地产开发有限公司之间的同业竞争问题。目前尚不具备相关条件，待具备条件后将启动相关工作。

2016 年 6 月 25 日，为规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及其任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息，城建集团始终履行其承诺。

针对股票市场的非理性波动，为维护公司股价稳定，公司控股股东北京城建集团有限责任公司承诺，自 2015 年 7 月 10 日起 6 个月内不减持所持公司股票；如果公司股票发生异动将按相关规定从二级市场适时增持公司股票。城建集团严格履行了承诺，未发生在承诺期内减持或增持股票行为。

七、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

九、可转换公司债券情况

适用 不适用

十、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件要求，规范运作。股东大会、董事会、监事会和经理层认真履行职责，推动公司持续健康发展。

报告期内，为满足发行优先股的要求，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》、《上市公司章程指引（2014 年修订）》、《上市公司股东大会规则（2014 年修订）》等相关法律、法规、规范性文件的规定，公司对《公司章程》及《股东大会议事规则》进行了修订。

报告期内，为加强和规范公司内部控制，保证内部控制制度的建立健全和有效运行，公司制定了《内部控制管理办法》和《内部控制评价管理办法》。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

十一、其他重大事项的说明

(一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 其他

第六节 股份变动及股东情况

一、股股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	150,589,743	9.61				-100,589,743	-100,589,743	50,000,000	3.19
1、国家持股									
2、国有法人持股	50,000,000	3.19						50,000,000	3.19
3、其他内资持股	100,589,743	6.42				-100,589,743	-100,589,743	0	0
其中：境内非国有法人持股	100,589,743	6.42				-100,589,743	-100,589,743	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,416,450,257	90.39				100,589,743	100,589,743	1,517,040,000	96.81
1、人民币普通股	1,416,450,257	90.39				100,589,743	100,589,743	1,517,040,000	96.81
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,567,040,000	100						1,567,040,000	100

2、股份变动情况说明

财通基金管理有限公司参加了公司 2013 年度非公开发行，持有股份 100,589,743 股，原锁定期为自 2014 年 8 月 20 日至 2015 年 8 月 20 日。根据中国证监会公告[2015]18 号文，并应财通基金管理有限公司要求，财通基金管理有限公司承诺为维护证券市场稳定，其决定 2015 年 8 月 20 日暂不解除其持有的定增股份的限售，直至其持有的定增股份根据相关监管规定可自由流通。该部分股票已于 2016 年 1 月 8 日上市流通。

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京城建集团有限责任公司	50,000,000	0	0	50,000,000	定向增发承诺	2017年8月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）
财通基金管理有限公司	100,589,743	100,589,743	0	0	中国证券监督管理委员会2015年7月8日发布的[2015]18号文要求	2016年1月8日
合计	150,589,743	100,589,743	0	50,000,000	/	/

二、 股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	60,606
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京城建集团有限 责任公司	0	632,885,693	40.39	50,000,000	无		国有法 人
易方达资产—广发 证券—中融信托— 中融证赢7号定向 增发单一资金信托	-41,700,000	58,300,000	3.72	0	未知		未知

东吴基金—农业银行—东吴鼎利 5027 号资产管理计划	43,876,750	43,876,750	2.80	0	未知	未知
浦银安盛基金—浦发银行—浦银安盛—天首 1 号资产管理计划	-1,450,000	35,870,513	2.29	0	未知	未知
陆家嘴国际信托有限公司—陆家嘴信托·畅享 1 号单一资金信托	0	30,920,513	1.97	0	未知	未知
中国大地财产保险股份有限公司	25,498,495	25,498,495	1.63	0	未知	未知
中国人寿再保险有限责任公司	21,577,210	21,577,210	1.38	0	未知	未知
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	10,593,135	21,197,947	1.35	0	未知	未知
中国财产再保险有限责任公司—传统—普通保险产品	21,007,282	21,007,282	1.34	0	未知	未知
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	5,654,600	17,652,325	1.13	0	未知	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京城建集团有限责任公司	582,885,693	人民币普通股	582,885,693
易方达资产—广发证券—中融信托—中融证赢 7 号定向增发单一资金信托	58,300,000	人民币普通股	58,300,000
东吴基金—农业银行—东吴鼎利 5027 号资产管理计划	43,876,750	人民币普通股	43,876,750
浦银安盛基金—浦发银行—浦银安盛—天首 1 号资产管理计划	35,870,513	人民币普通股	35,870,513
陆家嘴国际信托有限公司—陆家嘴信托·畅享 1 号单一资金信托	30,920,513	人民币普通股	30,920,513
中国大地财产保险股份有限公司	25,498,495	人民币普通股	25,498,495
中国人寿再保险有限责任公司	21,577,210	人民币普通股	21,577,210
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	21,197,947	人民币普通股	21,197,947
中国财产再保险有限责任公司—传统—普通保险产品	21,007,282	人民币普通股	21,007,282
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	17,652,325	人民币普通股	17,652,325

上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；中国财产再保险有限责任公司—传统—普通保险产品、中国大地财产保险股份有限公司和中国人寿再保险有限责任公司同属于中国再保险（集团）股份有限公司；中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪和中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪同属于中国人寿保险股份有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京城建集团有限责任公司	50,000,000	2017年8月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）	0	定向增发承诺
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘长福	副经理	解任	退休

三、其他说明

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
09 京城建	09 京城建	122027	2009/9/28	2016/9/28	819,634,440.70	6.80%	按年付息、到期一次还本	上交所
北京城建投资发展股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15 城建 01	122402	2015/7/20	2022/7/20	5,732,929,543.46	4.40%	按年付息、到期一次还本	上交所

公司债券其他情况的说明

公司根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》建立了投资者适当性管理制度。

根据“09 京城建”公司债券相关条款，2016 年 9 月 28 日为本期债券的本息兑付日。

根据“15 城建 01”债券相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。因此本报告期不涉及本债券的付息兑付事项。本期债券期限为 7 年，附第 5 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权，本报告期内均未执行相关条款。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
	联系人	韩志谦
	联系电话	010-88085771
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 3 层
	联系人	刘曦
	联系电话	010-85130734
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

三、公司债券募集资金使用情况

“09 京城建”公司债情况：根据公司债券募集说明书相关条款，本期债券募集资金用于偿还 3 亿银行借款，其余用于补充流动资金。截至 2016 年 6 月 30 日，公司已经按照规定用途使用募集资金。

“15 城建 01”公司债情况：2015 年 8 月 13 日，经公司第六届董事会第二次会议审议通过，同意公司以 2015 年发行公司债券募集资金 785,000,000.00 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司已使用本次募集资金中 28.15 亿元偿还公司债券，29.85 亿元用于补充流动资金。本次募集资金年末结余金额为 420.77 万元。

公司募集资金专项账户规范运作，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券资信评级机构情况

公司委托大公国际资信评估有限公司对“09 京城建”公司债券信用状况进行跟踪评级，每年出具跟踪评级报告，并在有关网站进行披露。2016 年 5 月 25 日，“09 京城建”债券跟踪评级结果为：维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”；维持公司发行的“09 京城建”债券信用等级为 AA。

公司委托联合信用评级有限公司对 2015 年公司债券的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。2016 年 5 月 26 日，公司债券 2016 年跟踪评级报告已在交易所网站、评级机构网站披露。“15 城建 01”债券跟踪评级结果为：维持公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；维持公司发行的“15 城建 01”债券信用等级为 AA+。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期，公司债券未提供保证、抵押或质押担保。报告期内增信措施未发生变化，偿债计划尚未实施。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

本报告期内，公司债券受托管理人根据相关法规及约定履行受托管理职责，对本期债券专项账户募集资金的存储与划转情况进行了监督，并持续督导公司履行信息披露义务。

2016 年 5 月 26 日，债券受托管理人出具了 2009 年公司债券受托管理人报告。

2016 年 6 月 27 日，债券受托管理人出具了 2015 年公司债券受托管理人报告。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.87	1.96	-4.59	
速动比率	0.42	0.37	13.51	
资产负债率	0.72	0.68	5.88	
贷款偿还率	1	1	0	

	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	10.90	6.18	76.38	息税前利润增加
利息偿付率	0.84	0.88	-4.55	

九、报告期末公司资产情况

公司资产抵押情况

1. 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，因银行借款与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了抵押合同，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00175 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-29 地块在建工程。

2. 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，因银行借款与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了抵押合同，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00176 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-25 地块在建工程。

3. 本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 2 月 19 日，因银行借款与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20133.48 平方米商业使用地使用权”。

4. 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司于 2012 年 12 月 27 日，因银行借款与华夏银行北京亮马河支行签订了担保抵押合同，抵押物为泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物。

5. 本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日，因银行借款与中国农业银行北京延庆县支行签订了抵押合同，抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。

6. 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 12 月 23 日，因银行借款与兴业银行东单支行签订了抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 B09-01、B10-01 地块土地使用权及在建工程。

7. 本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2013 年 11 月 27 日，因银行借款与兴业银行天津武清支行签订了抵押合同，抵押物为武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和武清区下朱庄街规划路六西侧土地使用权。

8. 本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2014 年 10 月 31 日，因银行借款与兴业银行天津分行签订了抵押合同，抵押物为玉湖庭苑 4-7 号楼在建工程、悦湖庭苑 1-5 号楼、8-12 号楼 15-23 号楼、24-30 号楼在建工程。

9. 本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司于 2016 年 1 月 25 日，因银行借款与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订编号为“空 1512601 号、空 1512602”的抵押合同，抵押物为 105D 房地证 2011 字第 50421 号土地 742.81 平方米、105D 房地证 2015 字第 00693 号土地。

10. 本公司之子公司北京城（海南）地产有限公司于 2016 年 6 月 15 日，因银行借款与中国交通银行股份有限公司海南省分行签订了编号为“琼交银（世贸）2016 抵字第 8803 号”的抵押合

同，抵押物为土地证号为三土房（2013）字第 16438 号的土地及三亚红塘湾旅游度假区 E-09 地块在建工程。

除上述情况外，截至报告期末公司的资产不存在抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

2016 年 1 月 14 日，本公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 15 亿元人民币，期限 2 年，每半年付息一次，年综合资金成本 6.5%，由北京银行股份有限公司承销。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司为本公司提供连带担保保证责任。报告期尚未到付息期。

2016 年 3 月 15 日，本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 18 亿元人民币，期限 2 年，每半年付息一次，年综合资金成本 6.3%，由北京银行股份有限公司承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。报告期尚未到付息期。

十一、公司报告期内的银行授信情况

截止 2016 年 6 月 30 日，公司总部及子公司可使用授信额度总计 258.5 亿元，已使用额度 194.95 亿元，尚可使用额度 63.55 亿元。

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2016年6月30日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七. 1	8,134,529,157.72	6,995,199,796.82
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七. 4	51,146,172.48	88,145,292.15
预付款项	七. 5	4,415,730,761.93	995,436,190.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七. 6	1,321,534.90	1,135,850.80
应收股利	七. 7	220,599,316.86	186,999,316.86
其他应收款	七. 8	447,762,603.52	1,296,973,322.14
买入返售金融资产			
存货	七. 9	45,907,515,234.32	42,050,007,421.90
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 11	900,506.25	94,860,074.39
流动资产合计		59,179,505,287.98	51,708,757,265.92
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七. 12	6,877,088,499.28	7,491,102,230.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七. 15	1,338,475,759.17	1,347,648,413.78
投资性房地产	七. 16	2,594,973,942.65	2,594,973,942.65
固定资产	七. 17	163,165,988.93	165,750,088.98
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 20	2,484,816.64	2,763,293.60
递延所得税资产	七. 21	828,945,982.66	723,564,235.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,805,134,989.33	12,325,802,205.71
资产总计		70,984,640,277.31	64,034,559,471.63
流动负债:			
短期借款	七. 23	10,000,000.00	20,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七. 25	6,031,362,160.42	6,241,776,403.80
预收款项	七. 26	13,946,484,194.50	9,569,863,686.90
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七. 27	54,492,118.67	62,081,441.01
应交税费	七. 28	216,932,555.79	376,845,967.60
应付利息	七. 29	333,185,833.33	121,473,333.33
应付股利	七. 30	81,894,600.00	81,894,600.00
其他应付款	七. 31	2,558,599,351.51	1,432,216,551.40
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七. 32	8,384,006,540.70	8,439,865,122.06
其他流动负债			
流动负债合计		31,616,957,354.92	26,346,017,106.10
非流动负债:			
长期借款	七. 33	4,796,120,243.43	5,782,762,456.46
应付债券	七. 34	5,732,929,543.46	5,728,206,156.12
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七. 21	1,889,402,318.00	2,077,905,750.46
其他非流动负债	七. 38	6,994,400,000.00	3,694,400,000.00
非流动负债合计		19,412,852,104.89	17,283,274,363.04
负债合计		51,029,809,459.81	43,629,291,469.14

所有者权益			
股本	七. 39	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七. 41	3,797,322,875.17	3,797,322,875.17
减：库存股			
其他综合收益	七. 43	5,422,204,893.22	5,987,715,190.60
专项储备			
盈余公积	七. 44	721,939,210.04	721,939,210.04
一般风险准备			
未分配利润	七. 45	7,332,521,029.19	7,336,425,152.19
归属于母公司所有者权益合计		18,841,028,007.62	19,410,442,428.00
少数股东权益		1,113,802,809.88	994,825,574.49
所有者权益合计		19,954,830,817.50	20,405,268,002.49
负债和所有者权益总计		70,984,640,277.31	64,034,559,471.63

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司资产负债表

2016年6月30日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		474,082,775.63	2,083,801,101.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		3,021,768,317.75	57,237,869.13
应收利息			
应收股利		320,599,316.86	286,999,316.86
其他应收款	十七. 1	14,039,418,028.46	13,797,865,237.22
存货		36,553,993.00	31,504,458.92
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,892,422,431.70	16,257,407,983.43
非流动资产：			
可供出售金融资产		6,876,970,788.54	7,490,984,520.00
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	十七.2	5,496,736,756.00	5,464,409,410.61
投资性房地产		553,297,714.05	553,297,714.05
固定资产		3,307,300.99	3,612,175.20
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		41,035,957.63	41,014,307.43
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,971,348,517.21	13,553,318,127.29
资产总计		30,863,770,948.91	29,810,726,110.72
流动负债：			
短期借款			480,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		797,567,776.87	796,773,035.36
预收款项		5,592,885.00	7,314,184.00
应付职工薪酬		717,630.27	2,410,144.32
应交税费		9,627,468.66	5,496,943.71
应付利息		309,815,833.33	120,273,333.33
应付股利			
其他应付款		3,393,884,905.98	1,682,101,376.73
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,264,634,440.70	2,348,903,322.06
其他流动负债			
流动负债合计		6,781,840,940.81	5,443,272,339.51
非流动负债：			
长期借款		225,000,000.00	1,055,000,000.00
应付债券		5,732,929,543.46	5,728,206,156.12
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,624,257,353.08	1,812,760,785.54
其他非流动负债		1,500,000,000.00	
非流动负债合计		9,082,186,896.54	8,595,966,941.66
负债合计		15,864,027,837.35	14,039,239,281.17
所有者权益：			

股本		1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,422,540,803.59	4,422,540,803.59
减：库存股			
其他综合收益		5,124,776,111.35	5,690,286,408.73
专项储备			
盈余公积		680,279,827.57	680,279,827.57
未分配利润		3,205,106,369.05	3,411,339,789.66
所有者权益合计		14,999,743,111.56	15,771,486,829.55
负债和所有者权益总计		30,863,770,948.91	29,810,726,110.72

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并利润表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,003,290,372.10	3,274,578,817.43
其中：营业收入	七.46	3,003,290,372.10	3,274,578,817.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,658,437,791.57	2,906,428,522.74
其中：营业成本	七.46	2,055,433,925.40	2,383,547,446.66
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七.47	253,879,602.42	220,119,253.66
销售费用	七.48	120,804,882.05	90,372,627.38
管理费用	七.49	149,688,947.04	148,605,847.98
财务费用	七.50	78,483,992.53	80,095,059.54
资产减值损失	七.51	146,442.13	-16,311,712.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七.52		-430,387.25
投资收益（损失以“-”号填列）	七.53	230,227,345.39	118,028,588.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,427,345.39	31,851,474.30

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		575,079,925.92	485,748,496.31
加：营业外收入	七.54	4,217,665.36	16,993,033.21
其中：非流动资产处置利得		16,000.00	12,000.00
减：营业外支出	七.55	657,754.27	3,027,913.58
其中：非流动资产处置损失		129,181.08	80,335.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		578,639,837.01	499,713,615.94
减：所得税费用	七.56	133,295,524.62	186,182,801.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		445,344,312.39	313,530,814.32
归属于母公司所有者的净利润		434,867,077.00	291,939,647.12
少数股东损益		10,477,235.39	21,591,167.20
六、其他综合收益的税后净额		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-120,165,984.99	4,154,273,314.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		-130,643,220.38	4,132,682,147.12
归属于少数股东的综合收益总额		10,477,235.39	21,591,167.20
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.2775	0.1863
（二）稀释每股收益(元/股)		0.2775	0.1863

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司利润表
2016 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七.3	23,312,451.70	21,734,698.12
减:营业成本	十七.3	4,712,883.82	6,657,548.53
营业税金及附加		1,344,770.89	1,193,041.39
销售费用			2,470.00
管理费用		30,444,440.96	31,189,637.38
财务费用		32,711,022.09	-15,362,512.00
资产减值损失		94,100.80	-19,898,079.16
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			-430,387.25
投资收益(损失以“-”号填列)	十七.4	293,579,490.14	116,051,474.30
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		24,427,345.39	31,851,474.30
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		247,584,723.28	133,573,679.03
加:营业外收入		51,220.50	
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出		1,496.61	900,000.00
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		247,634,447.17	132,673,679.03
减:所得税费用		15,096,667.78	3,937,529.89
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		232,537,779.39	128,736,149.14
五、其他综合收益的税后净额		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-565,510,297.38	3,840,742,500.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-332,972,517.99	3,969,478,649.14
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.15	0.08
(二)稀释每股收益(元/股)		0.15	0.08

法定代表人:陈代华 主管会计工作负责人:储昭武 会计机构负责人:肖红卫

合并现金流量表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,434,623,988.81	5,631,084,993.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,090,208.00	
收到其他与经营活动有关的现金	七.58	2,013,589,981.46	669,525,001.19
经营活动现金流入小计		10,451,304,178.27	6,300,609,994.48
购买商品、接受劳务支付的现金		7,564,829,586.13	4,467,950,335.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		196,604,731.85	174,017,455.15
支付的各项税费		823,496,113.41	698,286,678.25
支付其他与经营活动有关的现金	七.58	2,240,721,294.27	1,026,376,289.96
经营活动现金流出小计		10,825,651,725.66	6,366,630,758.37
经营活动产生的现金流量净额		-374,347,547.39	-66,020,763.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		94,200,000.00	800,000,000.00
取得投资收益收到的现金		206,564,255.43	147,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,746.79	14,030.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七.58		160,498,151.73
投资活动现金流入小计		300,773,002.22	1,107,712,181.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,448,694.86	3,815,363.56
投资支付的现金		139,999,998.38	12,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			490,570,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七.58		
投资活动现金流出小计		143,448,693.24	506,385,363.56

投资活动产生的现金流量净额		157,324,308.98	601,326,818.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		108,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		108,500,000.00	
取得借款收到的现金		5,474,155,914.10	2,736,859,655.72
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.58		
筹资活动现金流入小计		5,582,655,914.10	2,736,859,655.72
偿还债务支付的现金		3,227,387,827.13	2,625,596,584.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		990,739,048.18	772,839,757.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七.58	8,227,215.00	3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,226,354,090.31	3,401,436,342.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,356,301,823.79	-664,576,686.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,139,278,585.38	-129,270,632.00
加：期初现金及现金等价物余额		6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
六、期末现金及现金等价物余额		8,121,270,619.10	6,457,187,698.37

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,067,640,395.89	17,784,077.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,995,206,829.37	5,305,284,411.31
经营活动现金流入小计		10,062,847,225.26	5,323,068,489.18
购买商品、接受劳务支付的现金		2,968,956,272.87	4,585,876.13
支付给职工以及为职工支付的现金		21,359,147.67	17,345,960.11
支付的各项税费		18,195,317.35	10,481,469.60
支付其他与经营活动有关的现金		8,313,427,074.19	6,115,813,482.44
经营活动现金流出小计		11,321,937,812.08	6,148,226,788.28
经营活动产生的现金流量净额		-1,259,090,586.82	-825,158,299.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		270,959,921.73	147,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		270,959,921.73	147,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		159,300.00	53,095.00
投资支付的现金		181,499,998.38	12,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			490,570,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		181,659,298.38	502,623,095.00
投资活动产生的现金流量净额		89,300,623.35	-355,423,095.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,500,000,000.00	2,280,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,500,000,000.00	2,280,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,395,000,000.00	307,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		544,928,362.20	348,985,009.07
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,939,928,362.20	656,485,009.07
筹资活动产生的现金流量净额		-439,928,362.20	1,623,514,990.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,609,718,325.67	442,933,596.83
加：期初现金及现金等价物余额		2,083,801,101.30	701,384,224.64
六、期末现金及现金等价物余额		474,082,775.63	1,144,317,821.47

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并所有者权益变动表
2016 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		5,987,715,190.60		721,939,210.04		7,336,425,152.19	994,825,574.49	20,405,268,002.49
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		5,987,715,190.60		721,939,210.04		7,336,425,152.19	994,825,574.49	20,405,268,002.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-565,510,297.38				-3,904,123.00	118,977,235.39	-450,437,184.99
（一）综合收益总额							-565,510,297.38				434,867,077.00	10,477,235.39	-120,165,984.99
（二）所有者投入和减少资本												108,500,000.00	108,500,000.00
1. 股东投入的普通股												108,500,000.00	108,500,000.00
2. 其他权益工													

具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17	5,422,204,893.22	721,939,210.04		7,332,521,029.19	1,113,802,809.88		19,954,830,817.50	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		597,568,269.95		6,454,864,901.38	1,021,261,480.08	16,687,305,124.80
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		597,568,269.95		6,454,864,901.38	1,021,261,480.08	16,687,305,124.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							3,840,742,500.00				-131,161,152.88	43,091,167.20	3,752,672,514.32
（一）综合收益总额							3,840,742,500.00				291,939,647.12	21,591,167.20	4,154,273,314.32
（二）所有者投入和减少资本												21,500,000.00	21,500,000.00
1. 股东投入的普通股												21,500,000.00	21,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17	7,089,990,098.22	597,568,269.95	6,323,703,748.50	1,064,352,647.28	20,439,977,639.12			

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司所有者权益变动表
2016 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		5,690,286,408.73		680,279,827.57	3,411,339,789.66	15,771,486,829.55
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		5,690,286,408.73		680,279,827.57	3,411,339,789.66	15,771,486,829.55
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-565,510,297.38			-206,233,420.61	-771,743,717.99
(一) 综合收益总额							-565,510,297.38			232,537,779.39	-332,972,517.99
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-438,771,200.00	-438,771,200.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-438,771,200.00	-438,771,200.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本											

(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		5,124,776,111.35		680,279,827.57	3,205,106,369.05	14,999,743,111.56

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							3,840,742,500.00			-294,364,650.86	3,546,377,849.14
(一) 综合收益总额							3,840,742,500.00			128,736,149.14	3,969,478,649.14
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-423,100,800.00	-423,100,800.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)										-423,100,800.00	-423,100,800.00

的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,567,040,000.00			4,422,540,803.59	6,854,373,976.80	555,908,887.48	2,420,737,477.97	15,820,601,145.84		

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

三、公司基本情况

1. 公司概况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“本公司”)系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准,由北京城建集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)独家发起,以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305号批复批准,本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股,发行后总股本40,000万股,注册资本为人民币40,000万元。

根据本公司2000年年度股东大会审议通过的《2000年度利润分配预案及资本公积金转增股本方案》,本公司以2000年12月31日总股本40,000万股为基数,以资本公积金每10股转增5股(每股面值1元)。本次变更共转增股本20,000万股,变更后注册资本为人民币60,000万元。

2007年1月17日,根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》,本公司向社会非公开定向发行人民币普通股14,100万股,变更后的注册资本为人民币74,100万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2007)京会兴验字第1-5号验资报告验证确认。

根据本公司2009年年度股东大会审议通过的《2009年利润分配及资本公积转增方案》,以2009年12月31日总股本74,100万股为基数,向全体股东每10股转增2股,共计转增14,820万股,转增后公司总股本增加至88,920万股,注册资本为人民币88,920万元,业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第261号”验资报告验证。

根据本公司2013年年度股东大会审议通过的《2013年度利润分配方案》,以2013年12月31日总股本88,920万股为基数,向全体股东每10股转增2股,共计转增17,784万股,转增后公司总股本增加至106,704万股,注册资本为人民币106,704万元。

2014年4月16日,本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397号),核准本公司非公开发行新股。截至2014年8月15日,本公司非公开发行普通股50,000万股,本次变更业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)XYZH/2014A8011号《验资报告》验证。截至2014年12月31日,本公司累计发行股本总数156,704.00万股,注册资本为156,704.00万元。

注册地址:北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层。

办公地址:北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦。

（二）经营范围

本公司系房地产开发企业,经营范围为:房地产开发、销售商品房;投资及投资管理;销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备;信息咨询(不含中介服务);环保技术开发、技术服务。

（三）财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2016 年 8 月 11 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 30 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40%	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00%	80.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00%	57.14%
首城（天津）投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴云地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建（海南）地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京新城时代房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00%	70.00%
北京城建隆达置业有限公司	控股子公司	3	55.00%	55.00%
北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00%	57.00%
北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城奥置业有限公司	控股子公司	2	83.00%	83.00%
北京城建兴瑞置业开发有限公司	其他	2		100.00%
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	特殊目的主体	2		
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	特殊目的主体	2		

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注九、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

子公司类型中的“其他”的具体情况见合并范围变更的“5、其他原因的合并范围变动”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加二户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、取得实际控制权形成控制权的经营实体。

名称	变更原因
北京城奥置业有限公司	投资设立
北京城建兴瑞置业开发有限公司	取得实际控制权

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定，编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价

值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(4) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策：本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

(2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 处置子公司或业务

A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- a. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

- c. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

C. 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

D. 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- 1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

(2) 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致

持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- A. 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- C. 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- A. 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- B. 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- C. 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- D. 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，

将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 500 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄分析法组合	具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备，其中对应收账款中的应收物业费、供暖费等账龄组合，按应收账款计提比例 2 计提；其余应收账款按应收账款计提比例 1 计提。
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、城建集团内关联方等

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
 适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	应收账款计提比例 2 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	5.00	5.00	5.00
其中：1 年以内分项，可添加行			
1—2 年	10.00	10.00	10.00
2—3 年	15.00	40.00	15.00
3 年以上	20.00	100.00	20.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
无风险组合	--	--

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

12. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品及周转材料。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 存货的计价方法

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后，本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的建筑面积分摊计入开发产品。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

13. 划分为持有待售资产

(1) 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- 1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- 2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- 3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- 4) 该项转让将在一年内完成。

(2) 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

14. 长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 在合并财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排, 并且对该安排回报具有重大影响的活动决策, 需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在, 则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排, 该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的, 根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时, 将该单独主体作为合营企业, 采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时, 该单独主体作为共同经营, 本公司确认与共同经营利益份额相关的项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; (2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程; (3) 与被投资单位之间发生重要交易; (4) 向被投资单位派出管理人员; (5) 向被投资单位提供关键技术资料。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的:

选择公允价值计量的依据

1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;

2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外, 对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物, 若董事会作出书面决议, 明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的, 也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值, 外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出; 自行建造投资性房地产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

固定资产后续计量及处置

1) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

2) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(2). 折旧方法

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	25-40 年	5	2.38-3.80
运输设备	直线法	5-10 年	5	9.50-19.00
其他	直线法	5-10 年	5	9.50-19.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使

用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

19. 生物资产

20. 油气资产

21. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专利技术、非专利技术等。

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(2). 内部研究开发支出会计政策

划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

22. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

23. 长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	

24. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自原参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

25. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

26. 股份支付

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费

用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

28. 收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

本公司的主营业务为房地产开发、销售，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 收入的金额能够可靠地计量；
- 2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为

提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(4) 建造合同收入的确认依据和方法

1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例【或：已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、或：实际测定的完工进度】确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- A. 合同总收入能够可靠地计量；
- B. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- C. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- D. 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- A. 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。
- B. 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。
- C. 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(5) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

29. 政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1) 该交易不是企业合并；2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

31. 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

(1)、经营租赁的会计处理方法

1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2)、融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额或应税价款	3%、5%、6%、11%、13%、17%
消费税		
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地增值税（注 1）	销售或转让房地产取得的增值额	30-60%

注 1：依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2% 的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》（京建发[2010]677 号），销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3% 预缴土地增值税。

本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

3. 其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,364,950.93	677,922.95
银行存款	8,119,411,051.19	6,978,554,386.51
其他货币资金	13,753,155.60	15,967,487.36
合计	8,134,529,157.72	6,995,199,796.82
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
按揭保证金	13,258,538.62	13,207,763.10

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

4、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	10.93	8,449,815.00	100.00			8,449,815.00	7.49	8,449,815.00	100
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	67,203,389.67	86.93	16,057,217.19	23.89	51,146,172.48	102,670,445.94	91.04	14,525,153.79	14.15	88,145,292.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,652,748.68	2.14	1,652,748.68	100.00			1,652,748.68	1.47	1,652,748.68	100
合计	77,305,953.35	/	26,159,780.87	/	51,146,172.48	112,773,009.62	/	24,627,717.47	/	88,145,292.15

持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款

单位名称	期末余额		期初余额	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备
北京城建集团有限责任公司项目开发部	500,000.00	35,000.00		

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚、于波	110,225.00	110,225.00	100.00	预计无法收回
合计	1,652,748.68	1,652,748.68		

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100	预计无法收回
合计	8,449,815.00	8,449,815.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

(1) 组合中，按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	3,175,486.81	158,774.34	5
1 至 2 年	30,443,302.76	3,044,330.28	10
2 至 3 年	4,317,349.93	647,602.49	15
3 年以上	19,590,854.30	3,918,170.86	20
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	57,526,993.80	7,768,877.97	

续：

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	35,871,620.62	1,793,581.03	5
1 至 2 年	4,517,349.93	451,734.99	10
2 至 3 年	12,707,540.78	1,906,131.12	15
3 年以上	10,426,837.10	2,085,367.42	20
合计	63,523,348.43	6,236,814.56	—

(2) 组合中，按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	8,852.59	442.63	5
1 至 2 年	17,705.19	1,770.52	10
2 至 3 年	1,440,613.35	576,245.34	40
3 年以上	7,709,880.74	7,709,880.74	100
合计	9,177,051.87	8,288,339.23	

续:

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	15,813,242.02	790,662.10	5
1 至 2 年	6,011,196.35	601,119.63	10
2 至 3 年	4,280,405.63	1,712,162.25	40
3 年以上	5,184,395.25	5,184,395.25	100
合计	31,289,239.25	8,288,339.23	

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	499,344.00		

续:

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	7,857,858.26		

期末无风险组合的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京城建十一建设工程有限公司	484,344.00			关联方, 无回收风险
北京燕城物业管理有限公司	15,000.00			关联方, 无回收风险
合计	499,344.00			

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 1,532,063.40 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
D1 区公租房 1-6#	25,589,460.00	33.10	2,558,946.00
南区 8 号楼公租房	9,285,194.56	12.01	1,158,068.56
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	10.93	8,449,815.00
北京大学结算中心	7,934,299.52	10.26	1,586,859.90
北京强佑房地产开发有限公司	4,190,000.00	5.42%	838,000.00

合计	55,448,769.08	71.73%	10,314,501.17
----	---------------	--------	---------------

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,746,466,596.76	84.84	759,863,000.91	76.33
1 至 2 年	454,140,657.28	10.28	136,758,465.39	13.74
2 至 3 年	118,696,267.33	2.69	18,385,711.01	1.85
3 年以上	96,427,240.56	2.18	80,429,013.55	8.08
合计	4,415,730,761.93	100.00	995,436,190.86	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
预缴税金	555,553,808.39	1-3 年及以上	预缴税金
北京悦居热力有限公司	26,632,540.00	1-2 年	合同未履行完毕
北京市供用电建设承发包公司	20,000,000.00	1-2 年	合同未履行完毕
北京城建六建设工程有限公司	14,089,524.84	1-2 年	合同未履行完毕
景天下（北京）园林市政工程有限公司	12,708,841.00	1-2 年	未到结算时间
合计	628,984,714.23		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
北京市国土资源局	2,964,285,714.00	67.13	2016 年	尚未完成产权过户
预缴税费	701,863,035.77	15.89	2012-2016 年	预缴税费
陕西中洋建设工程有限公司北京分公司大兴魏善庄 AA-25	35,000,000.00	0.79	2016 年	未到结算时间
北京悦居热力有限公司	26,632,540.00	0.60		合同未履行完毕
北京市供用电建设承发包公司	20,000,000.00	0.45		合同未履行完毕
合计	3,747,781,289.77	84.87		

6、应收利息

√适用 □不适用

(1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
北京市天银地热开发有限责任公司	1,321,534.90	1,135,850.80
合计	1,321,534.90	1,135,850.80

7、应收股利

√适用 □不适用

(1). 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京科技园建设(集团)股份有限公司	33,600,000.00	
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
合计	220,599,316.86	186,999,316.86

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	3-4年	尚未支付	否
合计	186,999,316.86	/	/	/

8、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	458,660,320.18	96.89	10,897,716.66	2.35	447,762,603.52	1,306,806,284.27	99.24	9,832,962.13	0.75	1,296,973,322.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,980,883.60	3.11	9,980,883.60	100		9,980,883.60	0.76	9,980,883.60	100	
合计	468,641,203.78	/	20,878,600.26	/	447,762,603.52	1,316,787,167.87	/	19,813,845.73	/	1,296,973,322.14

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
代垫工程项目—电费	2,346,021.23	2,346,021.23	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回
其他	4,270,379.37	4,270,379.37	100.00	预计无法收回
合计	9,980,883.60	9,980,883.60		

持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位

单位名称	期末余额		期初余额	
	其他应收款	坏账准备	其他应收款	坏账准备
北京城建集团有限责任公司 重庆分公司	261,568.77		261,568.77	

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	14,583,204.62	729,160.23	5
1 年以内小计	14,583,204.62	729,160.23	5
1 至 2 年	17,230,808.82	1,723,080.87	10
2 至 3 年	19,429,233.45	2,914,385.02	15
3 年以上	27,655,452.59	5,531,090.54	20
合计	78,898,699.48	10,897,716.66	

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	14,540,301.14	727,015.06	5
1—2 年	35,009,504.40	3,500,950.44	10
2—3 年	3,965,907.53	594,886.13	15
3 年以上	25,050,552.50	5,010,110.50	20
合计	78,566,265.57	9,832,962.13	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	379,761,620.70	--	--

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京新奥集团有限公司	154,000,000.00			保证金
北京市昌平区土地储备中心	100,000,000.00			保证金
北京华威家具制造有限公司	24,500,000.00			子公司小股东无回收风险
吴绪庆、汪宏坤	26,092,213.85			子公司小股东无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93			关联方无收回风险,
北京市土地整理储备中心	20,000,000.00			保证金
双流县财政局 (新型墙体材料基金)	5,110,789.28			专项基金
北京华威欧亚建筑装饰工程有限公司	5,000,000.00			子公司小股东无回收风险
北京城建北方建设有限责任公司	2,722,656.41			代垫工程施工水电费(关联方)
北京城建七建设工程有限公司	1,836,800.00			代垫工程施工水电费(关联方)
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	1,760,817.00			保证金
北京城建六建设集团有限公司	1,642,943.97			代垫工程施工水电费(关联方)
北京城建一建设发展有限公司	1,591,484.55			代垫工程施工水电费(关联方)
代垫项目水电费	1,337,798.16			无回收风险, 未计提
成都市墙材革新建筑节能办公室	1,252,282.80			专项基金
北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,206,922.92			代垫工程施工水电费(关联方)
小额款项合计	10,831,368.83			无回收风险, 未计提
合计	379,761,620.70			

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 1,064,754.53 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	148,912,774.11	1,142,433,459.15
押金	4,030,383.40	3,751,823.45
备用金	2,072,293.65	1,468,395.64
往来款	259,878,535.29	115,053,140.04
代垫款	50,749,167.77	54,080,349.59
其他	2,998,049.56	
合计	468,641,203.78	1,316,787,167.87

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京新奥集团有限公司	保证金	154,000,000.00	1 年以内	32.53	
北京昌平区土地储备中心	保证金	100,000,000.00	3 年以上	21.12	
北京华威家具制造有限公司	往来款	24,500,000.00	1-5 年	5.18	
吴绪庆	往来款	22,500,000.00	1-5 年	4.75	
北京城建房地产开发有限公司	往来款	20,875,542.93	4 年以内	4.41	
合计	/	321,875,542.93	/	67.99	

9、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料	701,530.81		701,530.81	766,550.83		766,550.83
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	39,080,273,384.80	6,003,143.97	39,074,270,240.83	34,255,596,767.34	6,003,143.97	34,249,593,623.37
开发产品	6,914,462,094.24	81,918,631.56	6,832,543,462.68	7,884,016,255.06	84,369,007.36	7,799,647,247.70
合计	45,995,437,009.85	87,921,775.53	45,907,515,234.32	42,140,379,573.23	90,372,151.33	42,050,007,421.90

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006 年	2017 年	22.00 亿元	1,011,011,099.05	982,956,346.92
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目				471,984.00	471,984.00
世华龙樾项目	2005 年	2017 年	56.18 亿元	2,293,244,078.53	2,141,407,624.75
大兴魏善庄项目	2014 年	2017 年	32.35 亿元	3,204,057,462.50	2,854,985,838.09
顺义平各庄项目	2014 年	2017 年	22.34 亿元	1,842,216,825.09	1,801,355,362.35
台湖项目	暂未定	暂未定	暂未定	1,055,775,720.11	1,053,541,386.43
九水路项目	2016 年	2017 年	15.65 亿元	701,812,932.66	647,167,674.63
金色港湾项目	2012 年	2016 年	0.88 亿元	104,058,714.10	72,423,437.90
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2018 年	25.16 亿元	476,381,030.96	387,047,744.36
重庆熙城项目	2012 年	2016 年	6.00 亿元	65,677,923.58	214,637,106.49

龙樾湾(成都)项目	2011年	2017年	42.00 亿元	1,107,925,886.28	1,187,391,541.56
成都熙城项目	2015年	2020年	37.41 亿元	1,443,423,817.63	1,304,854,742.73
北京理工大学 2 号地项目	2014年	2017年	35.78 亿	2,576,015,313.36	2,410,453,787.38
上河湾项目	2013年	2016年	27.85 亿元	254,689,795.54	235,019,979.23
门头沟永定镇项目	2015年	2017年	42.75 亿元	2,999,964,555.31	2,838,954,103.88
密云一级开发项目	2015年	2019年	5.00 亿元	2,767,524.41	1,988,757.65
北七家项目	2014年	2017年	33.95 亿元	1,995,226,174.74	1,997,023,823.78
望坛项目	2009年	2019年	167.00 亿元	71,894,058.45	63,642,326.80
瀛海项目	暂未定	暂未定	40.50 亿元	2,526,292,025.56	2,397,064,339.08
首城南湖 1 号项目	2012年	2016年	17.00 亿元	1,072,150,605.01	953,305,966.21
首城汇景湾项目	2012年	2016年	35.80 亿元	1,661,267,658.45	1,506,516,068.70
东坝项目	2015年	2017年	33.00 亿元	2,541,583,438.84	2,412,793,072.71
红塘湾项目	2014年	2018年	40.00 亿元	2,034,060,065.85	1,838,169,143.14
马池口镇项目	2013年	2017年	40.00 亿元	1,924,481,501.68	1,796,987,735.62
天成家园	2015年	2018年	18.51 亿元	721,800,334.20	768,712,740.48
仁和镇平各庄项目	2016年	2018年	112.00 亿元	5,261,362,632.05	2,381,192,972.50
奥体文化园 6 号地	暂未定	暂未定	21.25 亿元	51,712,880.20	
奥体文化园 10 号地	暂未定	暂未定	30.00 亿元	73,409,761.31	
望坛棚改项目	暂未定	暂未定	388 亿元	6,425.38	
合计				39,080,273,384.80	34,255,596,767.34

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
世华水岸项目	2010年	8,424,491.87		3,236,243.56	5,188,248.31
北苑家园项目	2010年	50,435,338.83	603,638.66		51,038,977.49
筑华年项目	2012年	64,683,896.23	3,071,485.04		67,755,381.27
世华龙樾项目	2014年	360,864,471.54	3,233,792.87	131,846,220.89	232,252,043.52
顺悦居项目	2014年	97,762,495.30	6,147,666.14		103,910,161.44
海梓府项目	2015年	2,479,672,549.54	36,692,707.31	357,761,418.84	2,158,603,838.01
尚源·印象项目	2007年	2,631,286.84		192,614.38	2,438,672.46
燕城大厦项目	2001年	37,268.94			37,268.94
龙樾湾(重庆)项目	2014年	818,313,706.87	940,787.86	88,857,584.79	730,396,909.93
重庆熙城项目	2012年	366,024,261.15	231,890,865.93	84,083,401.34	513,831,725.74
龙樾湾(成都)项目	2014年	492,334,480.44	309,175,194.78	414,822,552.15	386,687,123.07
徜徉集项目	2014年	1,054,638,058.21	509,674.33	137,774,078.73	917,373,653.82
上河湾项目	2015年	633,323,725.93	248,454.66	115,174,997.25	518,397,183.33
花市枣苑项目	2006年	1,494,193.11			1,494,193.11
北七家项目	2016年		328,262,045.76	293,509,259.36	34,752,786.40
世华泊郡项目	2014年	689,025,483.50	6,268,626.33		695,294,109.83
首城南湖 1 号项目	2014年	93,190,054.30			93,190,054.30
首城汇景湾项目	2014年	475,950,671.82	901,280.45	247,001,918.62	229,850,033.65
首城国际中心项目	2013年	38,469,475.02		10,326,595.18	28,142,879.84
兴业嘉园项目	2013年	104,660,040.18		12,913,495.85	91,746,544.33
时代新苑项目	2010年				
天成家园项目	2015年	52,080,305.44	67,527,447.27	67,527,447.27	52,080,305.44

合计		7,884,016,255.06	995,473,667.38	1,965,027,828.21	6,914,462,094.23
----	--	------------------	----------------	------------------	------------------

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	6,003,143.97					6,003,143.97
开发产品	84,369,007.36			2,450,375.80		81,918,631.56
合计	90,372,151.33			2,450,375.80		87,921,775.53

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
世华龙樾项目	229,964,422.67	29,665,846.47	8,672,172.48		250,958,096.65	5.37
海梓府项目 (原亦庄项目)	166,430,301.02	19,079,022.47	27,516,351.49		157,992,971.99	5.27
大兴魏善庄项目	137,397,140.25	73,128,140.19			210,525,280.44	7.39
顺义平各庄项目	107,689,514.04	28,903,092.27			136,592,606.31	4.74
龙樾湾(重庆)项目	72,596,896.42	1,932,986.10	3,857,113.94		70,672,768.58	5.90
重庆熙城项目	8,096,809.57		3,569,319.37		4,527,490.20	
成都龙樾湾	238,634,996.43	41,138,318.41	67,375,709.15		212,397,605.69	5.74
龙樾熙城	32,743,949.08	32,194,807.14			64,938,756.22	
徜徉集项目	20,700,346.73		11,463,638.02		9,236,708.72	
北京理工大学 2号地项目	158,013,559.37	39,891,673.95			197,905,233.32	6.79
上河湾项目	6,900,757.09		1,301,996.49		5,598,760.60	
门头沟永定镇项目	58,368,044.93	124,125,880.13			182,493,925.06	8.47
北七家项目	28,755,233.34	14,192,955.59	2,537,695.19		40,410,493.74	4.98
世华泊郡项目	22,880,286.61				22,880,286.61	
首城国际中心项目	2,007,755.54				2,007,755.54	
东坝项目	16,334,933.15	23,359,740.40			39,694,673.55	5.36
首城汇景湾项目	110,318,392.88	17,787,951.12	14,178,044.13		113,928,299.87	3.56
首城南湖1号项目	40,327,233.29	6,416,663.29			46,743,896.58	6.21
瀛海项目	47,153,715.98	96,230,144.08			143,383,860.06	8.50

动感花园项目	169,259,031.71				169,259,031.71	
红塘湾项目	81,508,131.93	74,812.50			81,582,944.43	4.99
马池口镇项目	241,273,292.96	58,711,129.40			299,984,422.36	11.65
天成家园	814,622.97	6,478,315.48			7,292,938.45	5.43
仁和镇 平各庄项目	5,518,151.34	85,694,638.89			91,212,790.23	4.75
合计	2,003,687,519.29	699,006,117.88	140,472,040.27		2,562,221,596.90	

10、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

11、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留底税额	900,506.25	660,074.39
理财产品		94,200,000.00
合计	900,506.25	94,860,074.39

12、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	7,030,831,123.81	153,742,624.53	6,877,088,499.28	7,644,844,855.27	153,742,624.53	7,491,102,230.74
按公允价值计量的	6,778,867,788.54		6,778,867,788.54	7,392,881,520.00		7,392,881,520.00
按成本计量的	251,963,335.27	153,742,624.53	98,220,710.74	251,963,335.27	153,742,624.53	98,220,710.74
合计	7,030,831,123.81	153,742,624.53	6,877,088,499.28	7,644,844,855.27	153,742,624.53	7,491,102,230.74

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	527,399,998.38			527,399,998.38
公允价值				
累计计入其他综合收益的 公允价值变动金额	6,251,467,790.16			6,251,467,790.16
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53			153,742,624.53	153,742,624.53			153,742,624.53	12.84	
北京城建中地房地产有限公司	750,000.00			750,000.00					7.5	
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	97,353,000.00			97,353,000.00					4.94	
北京中和枣苑物业管理有限责任公司	117,710.74			117,710.74					3.33	
合计	251,963,335.27			251,963,335.27	153,742,624.53			153,742,624.53	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	153,742,624.53			153,742,624.53
本期计提				
其中：从其他综合收益转入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回	/			
期末已计提减值金余额	153,742,624.53			153,742,624.53

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

13、持有至到期投资

□适用 √不适用

14、长期应收款

□适用 √不适用

15、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市天银地热开发有限责任公司	24,784,703.03			-163,453.05						24,621,249.98	
北京科技园建设（集团）股份有限公司	657,815,648.34			11,175,677.82			33,600,000.00			635,391,326.16	
深圳市中科招商创业投资有限公司	543,730,639.33			1,481,237.62						545,211,876.95	
国奥投资发展有限公司	79,410,716.44			7,610,562.00						87,021,278.44	
北京城建（上海）股权投资管理有限公司	41,906,706.64			4,323,321.00						46,230,027.64	
小计	1,347,648,413.78			24,427,345.39			33,600,000.00			1,338,475,759.17	
合计	1,347,648,413.78			24,427,345.39			33,600,000.00			1,338,475,759.17	

其他说明

16、投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,594,973,942.65			2,594,973,942.65
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	2,594,973,942.65			2,594,973,942.65

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

投资性房地产抵押情况见附注七、33 长期借款。

17、固定资产**(1). 固定资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	153,858,748.52	30,469,685.80	34,987,635.04	219,316,069.36
2. 本期增加金额		824,956.04	2,644,430.71	3,469,386.75
(1) 购置		824,956.04	2,644,430.71	3,469,386.75
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		571,379.77	30,385.00	601,764.77
(1) 处置或报废		571,379.77	30,385.00	601,764.77
4. 期末余额	153,858,748.52	30,723,262.07	37,601,680.75	222,183,691.34
二、累计折旧				
1. 期初余额	15,598,422.73	16,033,563.35	21,933,994.30	53,565,980.38
2. 本期增加金额	2,047,769.60	1,514,979.71	2,264,829.42	5,827,578.73
(1) 计提	2,047,769.60	1,514,979.71	2,264,829.42	5,827,578.73
3. 本期减少金额		347,051.72	28,804.98	375,856.70

(1) 处置或报废		347,051.72	28,804.98	375,856.70
4. 期末余额	17,646,192.33	17,201,491.34	24,170,018.74	59,017,702.41
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	136,212,556.19	13,521,770.73	13,431,662.01	163,165,988.93
2. 期初账面价值	138,260,325.79	14,436,122.45	13,053,640.74	165,750,088.98

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	42,023,700.00	正在办理

其他说明:

2005 年 12 月 28 日, 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位, 作为北京城建兴华地产有限公司的办公场所。该资产实际购买价格为 42,023,700.00 元。截至 2016 年 6 月 30 日, 北京城建兴华地产有限公司尚有 8,628,074.00 元房款未支付, 房屋已移交, 产权变更尚未办理完毕。

18、在建工程

□适用 √不适用

19、生产性生物资产

□适用 √不适用

20、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	2,317,253.60		263,608.96		2,053,644.64

租车费	446,040.00		14,868.00		431,172.00
合计	2,763,293.60		278,476.96		2,484,816.64

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	1,560,952,936.42	390,238,234.10	1,560,952,936.42	390,238,234.10
预售房款	1,182,180,233.15	295,545,058.31	776,545,961.70	194,136,490.44
资产减值准备	277,275,629.85	69,318,907.48	276,821,539.54	69,205,384.91
预提开发成本	87,493,772.02	21,873,443.02	87,493,772.02	21,873,443.02
内部交易未实现利润	126,186,762.97	31,546,690.74	102,134,859.92	25,533,714.98
可抵扣亏损	23,916,900.92	5,979,225.23	46,160,138.35	11,540,034.59
投资性房地产公允价值变动	20,716,977.35	5,179,244.34	20,716,977.35	5,179,244.34
销售代理费	5,467,281.60	1,366,820.40	18,751,223.38	4,687,805.84
预提费用	30,084,402.36	7,521,100.59	1,126,768.03	281,692.01
可抵扣广告宣传费	1,509,033.79	377,258.45	3,552,766.91	888,191.73
合计	3,315,783,930.43	828,945,982.66	2,894,256,943.62	723,564,235.96

(2). 经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	6,251,467,790.16	1,562,866,947.54	7,005,481,520.00	1,751,370,380.00
投资性房地产公允价值调整	1,285,139,833.88	321,284,958.47	1,285,139,833.88	321,284,958.47
长期股权投资折价差额	21,001,647.96	5,250,411.99	21,001,647.95	5,250,411.99
其他				
合计	7,557,609,272.00	1,889,402,318.00	8,311,623,001.83	2,077,905,750.46

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	23,993,749.34	24,301,397.55
可抵扣亏损	62,175,355.09	53,638,880.64
合计	86,169,104.43	77,940,278.19

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年	901,248.16	2,314,385.55	
2017 年	17,116,834.50	17,116,834.50	
2018 年	1,358,585.11	1,358,585.11	
2019 年	12,256,735.02	12,256,735.02	
2020 年	20,592,340.46	20,592,340.46	
2021 年	9,949,611.84		
合计	62,175,355.09	53,638,880.64	/

22、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

23、短期借款

√适用 □不适用

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	10,000,000	20,000,000
合计	10,000,000	20,000,000

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

24、应付票据

□适用 √不适用

25、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,132,451,809.37	3,524,086,100.58
应付土地拆迁款	780,930,512.31	803,272,261.83
应付销售佣金	9,155,803.30	19,467,974.60
应付面积退差款	1,882,791,857.54	222,720.00
预提土地增值税	222,720.00	1,889,835,104.19
其他	225,809,457.90	4,892,242.60
合计	6,031,362,160.42	6,241,776,403.80

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	1,882,791,857.54	尚未进行土地增值税清算
预提土地征用拆迁补偿费	418,016,034.91	尚未结算
预提建安工程费	169,677,453.31	尚未结算
中央农业广播电视学校拆迁建设款暂估	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建五建设集团有限公司	105,479,748.00	尚未结算
合计	2,745,324,593.76	/

其他说明

期末应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

26、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	13,835,709,854.93	9,432,148,120.25
房屋租金	34,857,965.35	52,456,403.92
供暖费	2,636,612.42	40,868,320.92
物业费	11,883,410.20	26,533,696.43
其他	61,396,351.60	17,857,145.38
合计	13,946,484,194.50	9,569,863,686.90

预收房款

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
世华水岸项目	5,592,885.00	7,314,184.00	已竣工	99.89%
筑华年项目	19,268,606.86	17,428,376.23	已竣工	99.90%
世华龙樾项目	1,614,322,078.55	1,377,782,429.52	2017年	77.00%
顺悦居项目	2,281,565.00	2,280,657.00	已竣工	99.70%
海梓府项目	1,225,826,007.42	955,980,529.52	已竣工	60.60%
大兴魏善庄项目	1,602,971,968.53	845,868,761.00	2017年	45.75%
青岛龙樾湾	292,560,409.00		2018年	83.80%
重庆龙樾湾	209,537,103.72	208,794,278.55	2018年	27.00%
尚源·熙城北区	34,526,111.87	83,093,828.90	2016年	28.00%
尚源·熙城南区	66,529,652.62	70,284,621.79	2010年	88.00%
尚源印象	6,238.10		2007年	99.00%
燕城苑	45,000.00		2001年	99.00%
首城国际中心	4,290,470.05	3,911,639.00	2013年	99.00%
汇景湾	641,525,782.52	336,271,748.00	2017年	61.00%
南湖1号	652,182,846.83	246,806,063.00	2017年	79.00%
东坝南区	985,755,209.48	487,039,988.00	2017年	59.00%
泊郡项目	680,844,999.67	497,217,713.00	已竣工	96.29%
北七家项目	1,193,591,261.12	1,500,765,366.00	2017年	44.17%
长阳4号地	680,701,340.46	508,793,283.00	已竣工	85.70%
理工大学2号地	910,993,223.14	908,634,444.00	2016年	22.62%
龙樾湾项目	347,304,864.15	574,238,685.10	2017年	83.91%
龙樾熙城项目	454,400,232.00	24,573,779.00	2020年	59.63%
金色港湾项目	103,836,093.84	63,589,454.88	2016年	70.74%
上河湾项目	123,606,534.76	94,897,827.76	2016年	80.00%
上悦居项目	660,367,455.00	297,086,281.00	2017年	30.00%
海云家园E09项目	479,239,052.88	192,317,547.00	2018年	58.87%
城建万科城一期	28,352,953.79	6,000,182.00	2017年	93.00%
红木林	148,349,908.57	121,176,453.00	2013年	99.50%
奥体文化园项目	666,900,000.00			
合计	13,835,709,854.93	9,432,148,120.25		

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京万盛鸿源投资管理有限公司	7,500,000.00	尚未达到确认收入条件
个人 1	6,452,220.00	尚未达到确认收入条件
个人 2	6,369,742.00	尚未达到确认收入条件
个人 3	5,183,762.00	尚未达到确认收入条件
个人 4	2,759,483.00	尚未达到确认收入条件
合计	28,265,207.00	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

27、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	61,213,156.21	164,823,505.49	172,686,727.84	53,349,933.86
二、离职后福利-设定提存计划	868,284.80	35,712,544.21	35,438,644.20	1,142,184.81
三、辞退福利		36,500.00	36,500.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	62,081,441.01	200,572,549.70	208,161,872.04	54,492,118.67

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	56,499,268.70	130,192,870.23	138,580,000.00	48,112,138.93
二、职工福利费		4,585,370.02	4,585,370.02	
三、社会保险费	1,537,065.14	11,798,442.54	11,803,108.59	1,532,399.09
其中: 医疗保险费	1,261,832.36	10,614,743.12	10,669,843.96	1,206,731.52
工伤保险费	9,637.81	456,819.21	456,728.29	9,728.73
生育保险费	265,594.97	726,880.21	676,536.34	315,938.84
四、住房公积金	245,553.28	13,524,284.16	13,563,002.12	206,835.32
五、工会经费和职工教育经费	2,931,269.09	4,722,538.54	4,155,247.11	3,498,560.52
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	61,213,156.21	164,823,505.49	172,686,727.84	53,349,933.86

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	80,264.88	19,801,567.26	19,858,759.10	23,073.04
2、失业保险费	578,224.20	919,190.83	917,285.71	580,129.32
3、企业年金缴费	209,795.72	14,991,786.12	14,662,599.39	538,982.45
合计	868,284.80	35,712,544.21	35,438,644.20	1,142,184.81

28、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	31,751,951.62	
消费税		
营业税	-77,555.44	86,039,889.41
企业所得税	129,937,662.04	236,120,001.14
个人所得税	1,576,267.20	14,168,048.58
城市维护建设税	2,927,153.79	5,104,637.04
房产税	12,091.46	0
土地使用税	131,195.60	49,539.00
契税		
土地增值税	48,083,854.23	28,661,258.50
教育费附加	1,498,231.99	2,590,113.01
地方教育费附加	1,030,433.85	1,425,087.65
价格调控基金	2,079.15	19,438.90
其他	59,190.30	2,667,954.37
合计	216,932,555.79	376,845,967.60

29、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	34,662,500.00	1,200,000.00
企业债券利息	298,523,333.33	120,273,333.33
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	333,185,833.33	121,473,333.33

30、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京城市开发集团有限责任公司	81,875,400.00	81,875,400.00
合计	81,894,600.00	81,894,600.00

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

31、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	57,517,234.88	83,959,305.88
押金及保证金	42,214,662.27	39,535,974.32
代收款	253,591,948.21	253,436,755.40
往来款	2,079,643,191.58	1,027,852,855.04
定金	8,956,274.06	
其他	116,676,040.51	27,431,660.76
合计	2,558,599,351.51	1,432,216,551.40

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	248,199,591.89	尚未偿还
北京雪花电器集团公司	232,749,176.13	尚未偿还
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	121,900,000.00	尚未偿还
北京万科企业股份有限公司	106,774,897.62	尚未偿还
代收契税	97,833,274.33	尚无需缴纳
合计	807,456,939.97	/

32、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,552,372,100.00	7,608,961,800.00
1 年内到期的应付债券	819,634,440.70	818,903,322.06
1 年内到期的长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00
合计	8,384,006,540.70	8,439,865,122.06

其他说明：

(1) 本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元，贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署 (2015) 信银营保字第 000010 号的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，一年内到期的长期借款余额为 45,000,000.00 元。

(2) 本公司向西藏信托有限公司借款 500,000,000.00 元，借款期限为 2015 年 3 月 27 日至 2017 年 3 月 30 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署编号为 TTC0-S-L-BJCJ-201503-BZHT-03 的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，一年内到期的长期借款余额为 400,000,000.00 元。

(3) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司通过北京银行总行营业部，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 310,000,000.00 元，委托贷款期限为 2011 年 12 月 26 日至 2016 年 9 月 26 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(4) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向建设银行北环支行取得借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2013 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(5) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向北京银行股份有限公司绿港国际中心支行取得借款 1,200,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 14 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(6) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向中信银行股份有限公司总行营业部取得借款 869,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 1 月 29 日至 2017 年 1 月 27 日。由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，一年内到期的长期借款余额为 866,000,000.00 元。

(7) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向西藏信托有限公司取得借款 1,500,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 28 日至 2016 年 11 月 28 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(8) 本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司向北京银行金运支行借款 200,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 7 日至 2016 年 11 月 7 日。由本公司提供连带责任保证。

(9) 本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司向西藏信托有限公司借款 150,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 27 日至 2016 年 11 月 27 日。由本公司及兴华公司

为信托贷款保证人。

(10) 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 12 月 23 日, 与兴业银行东单支行签订了编号为“兴银京东单(2013)中长期字第 7 号”的为期 3 年的贷款合同, 借款期限自 2013 年 12 月 27 日至 2016 年 12 月 26 日, 贷款金额为 700,000,000.00 元, 并签订了编号为“兴银京东单号(2013)抵字第 7-1 号”的抵押合同, 抵押物为平谷区马坊镇 B09-01、B10-01 地块土地使用权及在建工程。截至 2016 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期借款余额为 700,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司首城(天津)投资发展有限公司于 2013 年 11 月 27 日, 与兴业银行天津武清支行签订了编号为“兴津开发 20132862”的为期 3 年的贷款合同, 借款期限自 2013 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日, 贷款金额 340,000,000.00 元, 并签订了编号为“兴津抵押 20132995”、“兴津抵押 20133467”、“兴津抵押 20133468”、“兴津抵押 20143278”、“兴津抵押 20143279”、“兴津抵押 20143280”的抵押合同和编号为“兴津保证 20132996”的保证合同, 抵押物为武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和武清区下朱庄街规划路六西侧土地使用权, 玉湖庭苑 4-7 号楼在建工程、悦湖庭苑 1-5 号楼、8-12 号楼 15-23 号楼、24-30 号楼在建工程。截至 2016 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期借款余额为 75,372,100.00 元。

(12) 本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日, 与中国农业银行北京延庆县支行签订了编号为“11010520150000009”的为期 5 年的贷款合同, 贷款金额 530,000,000 元, 并签订了编号为“11100220150003753”的抵押合同, 抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。截至 2016 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期借款余额为 7,000,000.00 元。

(13) 本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 9 月 24 日, 与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了到期日为 2017 年 2 月 18 日的贷款合同, 贷款金额 120,000,000.00 元, 并签订了担保抵押合同, 抵押物为“龙樾湾项目 20,133.48 平方米商业使用地使用权”。截至 2016 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期借款余额为 99,000,000.00 元。

(14) 中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788 号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准, 本公司于 2009 年 9 月 28 日发行公司债券, 发行总额 900,000,000.00 元, 折价额 9,060,000.00 元, 期限 7 年; 债券采用单利按年计息, 固定年利率为 6.80%, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金, 偿还银行借款, 调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2014 年 9 月 25 日, 本公司回购债券 8000 万元。截止 2016 年 6 月 30 日, 一年内到期余额为 820,000,000.00 元。

33、长期借款

√适用 □不适用

(1)、长期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	843,430,000.00	1,019,430,000.00
保证借款	3,536,640,243.43	3,926,332,456.46
信用借款	416,050,000.00	837,000,000.00
合计	4,796,120,243.43	5,782,762,456.46

长期借款分类的说明:

(1) 本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元, 贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署 (2015) 信银营保字第 000010 号的《保证合同》, 为本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日, 长期借款余额为 270,000,000.00 元, 其中一年内到期的长期借款余额为 45,000,000.00 元。

(2) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日, 与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0258 号”的为期 3 年的贷款合同, 贷款金额 320,000,000.00 元, 并签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0258 号”的抵押合同, 抵押物为土地证号为京兴国用(2014 出)第 00175 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-29 地块在建工程。截至 2016 年 6 月 30 日, 长期借款余额为 155,500,000.00 元。

(3) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日, 与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0257 号”的为期 3 年的贷款合同, 贷款金额 980,000,000.00 元, 并签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0257 号”, 抵押物为土地证号为京兴国用(2014 出)第 00176 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-25 地块在建工程。截至 2016 年 6 月 30 日, 长期借款余额为 291,690,000.00 元。

(4) 本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司向北京银行中轴路支行借款 618,944,395.43 元, 借款期限自 2014 年 11 月 17 日至 2017 年 11 月 17 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(5) 本公司之子公司首城置业有限公司于 2015 年 6 月 24 日, 与兴业银行股份有限公司北京方庄支行签订了为期 3 年的贷款合同, 贷款金额 900,000,000.00 元, 借款期限自 2015 年 6 月 25 日至 2018 年 6 月 24 日, 并签订了编号“兴银京方(2015)保字第 1-1 号”保证合同, 由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日, 长期借款余额为 883,300,000.00 元。

(6) 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司向华夏银行北京亮马河支行借款 183,000,000.00 元, 借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日。以泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押, 同时由本公司提供连带保证担保责任。

(7) 本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日, 与中国农业银行北京延庆县支行签订了编号为“11010520150000009”的为期 5 年的贷款合同, 贷款金额 530,000,000.00

元，并签订了编号为“11100220150003753”的抵押合同，抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 233,240,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 7,000,000.00 元。

(8) 本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司于 2016 年 3 月 2 日，与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“2016 理财 001-ZR”的为期 2 年的特定资产收益权转让暨回购合同，贷款金额 800,000,000.00 元，并签订了编号“2016 理财 001-BZ”保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 800,000,000.00 元。

(9) 本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司于 2016 年 6 月 15 日，与北京农商银行顺义支行签订了编号为“2016000847”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 2,000,000,000.00 元，并签订了编号“2016000847-01”保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 700,000,000.00 元。

(10) 本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司于 2016 年 6 月 16 日，与北京银行股份有限公司中轴路支行签订了编号为“0316035”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 1,400,000,000.00 元，并签订了编号“0316035-01”保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 100,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司于 2016 年 1 月 25 日，与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“空 15126 号”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 180,000,000.00 元，并签订了编号为“空 1512601 号、空 1512602”的抵押合同，抵押物为 105D 房地证 2011 字第 50421 号土地 742.81 平方米、105D 房地证 2015 字第 00693 号土地。并签订了保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 80,000,000.00 元。

(12) 本公司之子公司北京城（海南）地产有限公司于 2016 年 6 月 15 日，与中国交通银行股份有限公司海南省分行签订了编号为“琼交银（世贸）2016 年固贷字第 8803 号”的为期 5 年的贷款合同，贷款金额 300,000,000.00 元，并签订了编号为“琼交银（世贸）2016 抵字第 8803 号”的抵押合同，抵押物为土地证号为三土房（2013）字第 16438 号的土地及三亚红塘湾旅游度假区 E-09 地块在建工程。并签订了编号“琼交银（世贸）2016 年保字第 8803 号”保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 90,000,000.00 元。

(13) 本公司之子公司北京城建嘉业房地产开发有限公司于 2016 年 2 月 15 日，与北京银行股份有限公司北三环支行签订了编号为“0329415”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 1,000,000,000.00 元，并签订了编号“0329415-001”的保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2016 年 6 月 30 日，长期借款余额为 26,395,848.00 元。

34、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 京城建	5,732,929,543.46	5,728,206,156.12
合计	5,732,929,543.46	5,728,206,156.12

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 京城建	5,800,000,000.00	2015.7.20	7 年	5,800,000,000.00	5,728,206,156.12		127,600,000.00	4,723,387.34		5,732,929,543.46
合计	/	/	/	5,800,000,000.00	5,728,206,156.12		127,600,000.00	4,723,387.34		5,732,929,543.46

其他说明：

中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2015年7月21日发行公司债券，发行总额5,800,000,000.00元，期限7年，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；债券采用单利按年计息，固定年利率为4.40%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。

35、长期应付款

□适用 √不适用

36、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

37、递延收益

□适用 √不适用

38、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权融资计划	3,300,000,000.00	
合伙一期融资	1,960,000,000.00	1,960,000,000.00
合伙二期融资	1,734,400,000.00	1,734,400,000.00
合计	6,994,400,000.00	3,694,400,000.00

其他说明：

(1) 本公司 2016 年 1 月 14 日在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 1,500,000,000.00 元人民币，期限 2 年，年综合资金成本 6.5%，由北京银行股份有限公司承销。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司为本公司提供连带担保保证责任。

(2) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2016 年 3 月 15 日在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 1,800,000,000.00 元人民币，期限 2 年，年综合资金成本 6.3%，由北京银行股份有限公司承销。由本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。

(3) 本公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将对外融资部分确认为负债。

39、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,567,040,000						1,567,040,000

40、其他权益工具

适用 不适用

41、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,797,322,875.17			3,797,322,875.17
其他资本公积				
合计	3,797,322,875.17			3,797,322,875.17

42、库存股

适用 不适用

43、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	5,987,715,190.60	-754,013,729.84		-188,503,432.46	-565,510,297.38		5,422,204,893.22
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	255,045,504.56						255,045,504.56
可供出售金融资产公允价值变动损益	5,254,111,140.00	-754,013,729.84		-188,503,432.46	-565,510,297.38		4,688,600,842.62
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	478,558,546.04						478,558,546.04
其他综合收益合计	5,987,715,190.60	-754,013,729.84		-188,503,432.46	-565,510,297.38		5,422,204,893.22

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

44、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	721,939,210.04			721,939,210.04
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	721,939,210.04			721,939,210.04

45、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,336,425,152.19	6,454,864,901.38
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,336,425,152.19	6,454,864,901.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	434,867,077.00	291,939,647.12
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	438,771,200.00	423,100,800.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	7,332,521,029.19	6,323,703,748.50

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润_____元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润_____元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润_____元。

46、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,918,533,021.95	2,045,725,138.53	3,182,719,253.12	2,365,239,187.38
其他业务	84,757,350.15	9,708,786.87	91,859,564.31	18,308,259.28
合计	3,003,290,372.10	2,055,433,925.40	3,274,578,817.43	2,383,547,446.66

(1) 主营业务-按行业分类

项目	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售	2,827,803,979.87	1,928,391,840.21	3,085,133,827.49	2,252,351,802.90
物业管理	81,137,929.02	104,660,183.31	89,769,898.48	106,463,079.48
拆迁	9,591,113.06	12,673,115.01	7,815,527.15	6,424,305.00
合计	2,918,533,021.95	2,045,725,138.53	3,182,719,253.12	2,365,239,187.38

(2) 主营业务-按地区分类

项目	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,249,207,615.01	1,461,500,853.39	2,858,412,571.56	2,112,270,570.69
重庆	189,246,414.17	177,534,974.14	272,640,204.75	211,341,247.56
成都	480,078,992.77	406,571,622.42	51,666,476.81	41,627,369.13
青岛		117,688.58		
合计	2,918,533,021.95	2,045,725,138.53	3,182,719,253.12	2,365,239,187.38

(3) 主营业务-按项目分类

项目	2016 年 1-6 月		2015 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
筑华年	1,653,450.00		11,259,612.00	6,155,676.29
世华龙樾	443,753,348.00	128,612,428.02	573,690,500.25	552,439,170.85
畅悦居	343,683,881.49	293,509,259.36		
海梓府	597,125,681.37	355,929,872.35		
顺悦居项目			6,891,156.30	6,105,817.29
北苑项目			5,827,340.00	2,160,340.00
成都龙樾湾	479,036,334.03	405,154,219.99	268,920,147.00	210,326,566.33
徜徉集	190,147,688.00	131,545,487.89	265,011,483.00	181,659,426.70
汇景湾	323,663,377.77	246,109,524.19	512,218,494.00	379,810,149.58
上河湾	161,593,610.00	112,859,965.16	1,088,043,654.00	737,142,665.68
尚源·印象项目	372,386.90	192,614.38	3,396,160.00	1,540,915.09
尚源·熙城南区	10,429,952.20	8,896,394.10	45,386,729.94	35,702,349.47
尚源·熙城北区	80,007,554.57	75,187,007.24		
燕城苑			60,000.00	32,569.54
重庆龙樾湾	94,454,868.54	87,916,796.93		
红木林	25,456,993.00	13,035,641.31	64,399,073.00	36,134,648.61
城建万科城一期	69,255,839.00	67,527,447.27		
世华水岸	7,169,015.00	3,236,243.56		
世华泊郡		-1,321,061.54	240,029,478.00	103,141,507.47
其他	90,729,042.08	117,333,298.32	97,585,425.63	112,887,384.48
合计	2,918,533,021.95	2,045,725,138.53	3,182,719,253.12	2,365,239,187.38

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
北京市建筑设计研究院有限公司	17,236,035.98	0.57

业主 1	12,728,750.00	0.42
业主 2	11,532,842.00	0.38
北京易事达投资有限公司	11,507,791.60	0.38
业主 3	11,375,326.00	0.38
合计	64,380,745.58	2.13

47、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	144,574,789.98	163,417,949.47
城市维护建设税	43,749,560.73	9,183,214.83
教育费附加	4,794,265.85	4,901,707.27
资源税		
地方教育费附加	3,208,652.30	3,271,322.02
土地增值税	55,211,210.51	37,264,735.68
房产税	1,916,854.69	1,801,892.61
土地使用税	87,583.64	87,583.64
应交价格调节基金	336,684.72	190,848.14
合计	253,879,602.42	220,119,253.66

48、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	38,427,935.33	27,875,921.76
销售服务费	20,473,664.42	23,152,545.30
样品及产品损耗（样板间费用）	4,361,135.00	4,601,099.26
职工薪酬	6,840,183.26	6,910,439.55
业务经费	8,238,057.14	2,113,219.78
展览费	7,371,364.30	6,653,575.00
委托代销手续费	10,499,151.66	4,774,740.28
折旧费	383,393.69	200,883.41
修理费	4,896.00	13,466.14
其他	24,205,101.25	14,076,736.90
合计	120,804,882.05	90,372,627.38

49、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	76,380,170.42	77,786,368.26
办公费	27,528,477.44	22,582,306.86
差旅费	6,550,375.68	8,665,181.83
聘请中介机构费	6,444,251.82	5,791,120.00
业务招待费	6,903,946.26	6,375,589.58
折旧费	4,531,793.00	4,426,749.14
会议费	164,259.16	1,584,033.64
咨询费	437,000.00	372,679.18
修理费	437,247.79	476,583.05
诉讼费	89,871.00	185,000.00
保险费		
研究与开发费		
董事会费		9,417.84
其他	20,221,554.47	20,350,818.60
合计	149,688,947.04	148,605,847.98

50、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	59,073,855.92	98,477,103.35
减：利息收入	6,236,665.85	-24,680,944.17
汇兑损益		
其他	13,173,470.76	6,298,900.36
合计	78,483,992.53	80,095,059.54

51、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,596,817.93	-15,620,999.70
二、存货跌价损失	-2,450,375.80	-690,712.78
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		

六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	146,442.13	-16,311,712.48

52、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		-430,387.25
合计		-430,387.25

53、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,427,345.39	31,851,474.30
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	205,800,000.00	84,200,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		1,977,114.57
合计	230,227,345.39	118,028,588.87

54、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	16,000.00	12,000.00	16,000.00
其中：固定资产处置利得	16,000.00	12,000.00	16,000.00
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	321,885.65	16,606,040.81	219,144.37
盘盈利得			
违约赔偿收入	340,346.27	56,397.74	340,346.27
其他	3,539,433.44	318,594.66	3,539,433.44
合计	4,217,665.36	16,993,033.21	4,114,924.08

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	189,144.37		与收益相关
经济建设补偿金	30,000.00		与收益相关
居民供热补贴	102,741.28	16,606,040.81	与收益相关
合计	321,885.65	16,606,040.81	/

55、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	129,181.08	80,335.22	129,181.08
其中：固定资产处置损失	129,181.08	80,335.22	129,181.08
无形资产处置损失			-
债务重组损失			-
非货币性资产交换损失			-
对外捐赠	26,990.00	950,000.00	26,990.00
赔偿金、违约金及罚款支出等	132,209.47	646,904.40	132,209.47
其他	369,373.72	1,350,673.96	369,373.72
合计	657,754.27	3,027,913.58	657,754.27

56、 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	213,630,039.67	196,552,601.14
递延所得税费用	-80,334,515.05	-10,369,799.52
合计	133,295,524.62	186,182,801.62

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	578,639,837.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	144,659,959.25
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	19,020,006.91
非应税收入的影响	-57,556,836.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-3,689,540.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	25,313,662.06
调整以前期间递延所得税的影响	-2,569,227.84
其他	8,117,500.67
所得税费用	133,295,524.62

57、 其他综合收益

详见附注七.43

58、 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回投标保证金	1,001,200,000.00	131,500,000.00
一般单位资金往来款	840,997,244.00	309,899,770.00
代收契税、公共维修基金等	88,508,455.47	115,223,997.91
利息收入	22,297,021.40	37,976,105.79
其他押金及保证金	3,459,586.78	2,466,745.72
政府补助（供暖补贴）	3,693,195.45	27,674,085.26
备用金	863,574.33	2,149,517.36
其他	52,570,904.03	42,634,779.15
合计	2,013,589,981.46	669,525,001.19

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
投标保证金	976,035,433.70	565,620,000.00
一般单位资金往来	909,684,600.32	168,842,453.70
北京市土地整理储备中心		
代付契税、公共维修基金等	83,862,069.79	90,464,808.96
销售费用	99,610,378.92	78,273,353.20
管理费用	74,628,475.53	47,175,063.81
押金及保证金	32,205,046.36	26,863,553.21
代垫工程水电费	2,926,260.68	2,508,467.31
备用金	2,975,018.18	2,061,336.61
捐款	26,990.00	950,000.00
违约金、罚款等	272,991.37	977,577.75
其他	58,494,029.42	42,639,675.41
合计	2,240,721,294.27	1,026,376,289.96

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司增加的现金		160,498,151.73
合计		160,498,151.73

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	8,227,215.00	3,000,000.00
合计	8,227,215.00	3,000,000.00

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	445,344,312.39	313,530,814.32
加：资产减值准备	146,442.13	-16,311,712.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,827,578.73	5,567,602.25
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	278,476.96	4,368,756.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	113,181.08	68,335.22
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		430,387.25
财务费用（收益以“－”号填列）	59,073,855.92	98,477,103.35
投资损失（收益以“－”号填列）	-230,227,345.39	-118,028,588.87
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-105,381,746.70	-35,561,107.98
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-188,503,432.46	-660,515.70
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,007,016,861.11	-2,989,881,485.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,479,006,722.42	-526,534,369.92
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,125,004,713.48	3,198,514,017.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-374,347,547.39	-66,020,763.89
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,121,270,619.10	6,457,187,698.37
减：现金的期初余额	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,139,278,585.38	-129,270,632.00

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,121,270,619.10	6,981,992,033.72
其中：库存现金	1,364,950.93	677,922.95
可随时用于支付的银行存款	8,119,411,051.19	6,978,554,386.51
可随时用于支付的其他货币资金	494,616.98	2,759,724.26
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,121,270,619.10	6,981,992,033.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

60、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

61、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	13,258,538.62	按揭保证金
应收票据		
存货	6,839,462,755.49	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	560,181,265.30	借款抵押
可供出售金融资产	268,674,448.54	限售期
合计	7,681,577,007.95	/

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2016年3月，本公司出资4150万元投资设立北京城奥置业有限公司，持有该公司83%股权，本期纳入合并范围。

2016年5月，城建集团中标北京市东城区望坛棚户区改造项目，并成立全资子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司（简称“兴瑞公司”）负责项目的开发建设。2016年6月，根据城建集团与本公司签订的《望坛棚改项目合作开发协议》，城建集团同意本公司派出全部人员对兴瑞公司进行管理，城建集团与本公司预计分别投资1亿元和49亿元合作开发望坛棚改项目，在完成棚户区改造任务后，双方按照最终实际投入项目的资金比例进行分配。由于本公司已取得了兴瑞公司的实际控制权，故将其纳入合并范围。有关望坛项目合作开发情况详见2016年第一次临时股东大会公告。

九、 在其他主体中的权益**1、 在子公司中的权益**

√适用 □不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100	100	同一控制下企业合并
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、销售商品房	100	100	设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100	100	同一控制下企业合并
北京城建重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业、管理	100	100	同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	74.4	74.4	非同一控制下企业合并

北京大东房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产项目开发, 销售商品房	80	80	非同一控制下企业合并
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	北京市	北京市	房屋拆迁, 建筑物拆除, 渣土清运	100	100	非同一控制下企业合并
北京城承物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	100	100	非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	北京市	土地开发, 房地产开发, 物业管理, 房地产经纪业务	100	100	设立
北京首城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理	50	50	设立
首城(天津)投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100	100	设立
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理	100	100	设立
北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100	100	设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100	100	设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100	100	设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100	100	设立
青岛京城房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产经营	100	100	设立
北京城建兴云房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100	100	设立
北京城建(海南)地产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修及项目管理	100	100	设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理, 房屋拆迁	100	100	同一控制下企业合并
北京新城时代房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售自行开发的商品房	100	100	同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售商品房; 房地产咨询(中介除外);	100	100	同一控制下企业合并
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理; 工程设计	70	70	同一控制下企业合并
北京城建隆达置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理	55	55	同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 专业承包; 物业管理; 销售商品房	57	57	同一控制下企业合并
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售商品房; 物业管理; 施工总承包;	100	100	设立
北京城建一期(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	股权投资			设立
北京城建二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京市	北京市	非证券业务的投资; 投资管理; 咨询			设立
北京城奥置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	83	83	设立
北京城建兴瑞置业开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房			取得实际控制权

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有北京首城置业有限公司 50% 股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，表决权比例为 57.14%。

城建集团中标北京市东城区望坛棚户区改造项目，并成立全资子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司（简称“兴瑞公司”）负责项目的开发建设，本公司的持股比例为 0%。根据城建集团与本公司签订的《望坛棚改项目合作开发协议》，城建集团同意本公司派出全部人员对兴瑞公司进行管理，城建集团与本公司预计分别投资 1 亿元和 49 亿元合作开发望坛棚改项目，在完成棚户区改造任务后，双方按照最终实际投入项目的资金比例进行分配，本公司的表决权比例为 100%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司持有北京首城置业有限公司 50% 股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，表决权比例为 57.14%，结合股利分配政策判断，本公司已取得了实际控制权。

城建集团中标北京市东城区望坛棚户区改造项目，并成立全资子公司北京城建兴瑞置业开发有限公司（简称“兴瑞公司”）负责项目的开发建设，本公司的持股比例为 0%。根据城建集团与本公司签订的《望坛棚改项目合作开发协议》，城建集团同意本公司派出全部人员对兴瑞公司进行管理，城建集团与本公司预计分别投资 1 亿元和 49 亿元合作开发望坛棚改项目，在完成棚户区改造任务后，双方按照最终实际投入项目的资金比例进行分配，本公司表决权比例为 100%，已取得了兴瑞公司的控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行前置收益分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50.00%	9,063,301.64		923,535,175.75
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60%	-238,686.42		24,279,705.17
北京大东房地产开发有限责任公司	20.00%	-6,733.10		-361,611.26
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00%	-234,632.83		6,297,947.75
北京城建隆达置业有限公司	45.00%	3,071,786.72		30,349,820.23

北京城建万科天运置业有限公司	43.00%	-690,527.39		21,689,045.47
北京城奥置业有限公司	17.00%	-485,562.77		8,014,437.23
北京城建兴瑞置业开发有限公司	100.00%	-1,710.46		99,998,289.54

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京首城置业有限公司	745,219	42,297	787,516	513,916	88,893	602,809	683,810	38,731	722,541	454,493	85,153	539,646
北京城和房地产开发有限责任公司	12,293	377	12,670	3,186	0	3,186	12,387	382	12,769	3,191		3,191
北京大东房地产开发有限公司	111,046	9	111,055	111,236	0	111,236	109,121	12	109,133	109,311		109,311
北京城建嘉业房地产开发有限公司	216,609	11	216,620	128,331	86,190	214,521	200,211	9	200,220	144,298	53,745	198,043
北京城建隆达置业有限公司	50,188		50,188	43,443		43,443	49,673		49,673	43,611		43,611
北京城建万科天运置业有限公司	88,013	50	88,063	59,694	23,324	83,018	94,590	4	94,594	66,366	23,024	89,390
北京城奥置业有限公司	71,422	20	71,442	66,728		66,728						
北京城建兴瑞置业开发有限公司	9,991		9,991									

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京首城置业有限公司	32,366	1,813	1,813	108,775	51,222	4,156	4,156	-11,111
北京城和房地产开发有限责任公司		-93	-93		0	-350	-350	-550
北京大东房地产开发有限公司		-3	-3	-82		-4	-4	-38
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-78	-55	-1,199		-128	-128	-6,005
北京城建隆达置业有限公司	1,143	683	375	-696	1,481	453	453	-31,446
北京城建万科天运置业有限公司	6,926	-159	-159	-1,036		14	14	1,976
北京城奥置业有限公司		-286	-286	-2,012				
北京城建兴瑞置业开发有限公司		-9	-9	-9				

其他说明:

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30		权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设; 房地产开发, 销售商品房	14		权益法
国奥投资发展有限公司	北京市	北京市	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	20		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

本公司原持有北京科技园建设(集团)股份有限公司 21.54%股份, 对其具有重大影响。2012 年 12 月北京科技园建设(集团)股份有限公司增资后, 本公司持股比例下降为 14.00%, 但本公司仍委派 2 名董事, 在由 10 人组成的董事会中占 20%, 仍对其具有重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产				
其中: 现金和现金等价物				
非流动资产				
资产合计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				

—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司
流动资产	444,079,341.87	21,295,372,897.82	6,172,090,661.89	656,483,063.72	23,330,293,232.46	5,591,814,335.65
非流动资产	1,724,746,884.10	2,598,852,223.10	1,195,114,506.62	1,724,805,113.02	2,568,543,472.00	1,365,320,702.95
资产合计	2,168,826,225.97	23,894,225,120.92	7,367,205,168.51	2,381,288,176.74	25,898,836,704.46	6,957,135,038.60
流动负债	132,281,135.02	5,064,109,351.63	5,178,581,333.51	349,636,848.63	7,937,838,390.78	5,061,558,243.20
非流动负债	219,215,863.66	13,364,590,393.42	1,734,560,666.67	219,215,863.66	12,378,646,265.16	1,429,025,666.67
负债合计	351,496,998.68	18,428,699,745.05	6,913,142,000.18	568,852,712.29	20,316,484,655.94	6,490,583,909.87
少数股东权益		921,536,703.36	46,901,243.95		883,668,846.15	69,497,546.52
归属于母公司股东权益	1,817,329,227.29	4,543,988,672.51	407,161,924.38	1,812,435,464.45	4,698,683,202.37	397,053,582.21
按持股比例计算的净资产份额	545,198,768.19	636,158,414.15	81,432,384.88	543,730,639.34	657,815,648.33	79,410,716.44
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	545,198,768.19	636,158,414.15	81,432,384.88	543,730,639.34	657,815,648.33	79,410,716.44
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		2,244,263,327.15	485,667,919.83	-	688,903,465.26	264,255,295.89
净利润	4,937,458.74	79,826,270.14	38,052,810.00	122,087,212.61	29,761,140.22	-47,278,715.14
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	4,937,458.74	79,826,270.14	38,052,810.00	122,087,212.61	29,761,140.22	-47,278,715.14
本年度收到的来自联营企业的股利				78,600,000.00		

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	70,851,277.62	66,691,409.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,159,867.95	738,683.40
--其他综合收益		
--综合收益总额	4,159,867.95	738,683.40

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的

信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控,对于信用记录不良的客户,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十四所载本公司作出的财务担保外,本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备;同时持续监控是否符合借款协议的规定,从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺,以满足短期和长期的资金需求。

截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	8,134,529,157.72	8,134,529,157.72		8,134,529,157.72				
应收账款	51,146,172.48	79,616,892.81		10,102,563.68	69,514,329.13			
应收利息	1,321,534.90	1,321,534.90			1,321,534.90			
应收股利	220,599,316.86	220,599,316.86			33,600,000.00		186,999,316.86	
其他应收款	447,762,603.52	473,406,433.42		9,980,883.60	463,425,549.82			
其他流动资产	0.00	0.00						
可供出售金融资产	6,877,088,499.28	6,877,088,499.28		6,877,088,499.28				
长期股权投资	1,338,475,759.17	1,338,475,759.17		1,338,475,759.17				
金融资产小计	17,070,923,043.93	17,125,037,594.16	0.00	16,370,176,863.45	567,861,413.85	0.00	186,999,316.86	0.00
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00			
应付账款	6,031,362,160.42	6,031,362,160.42			6,031,362,160.42			
应付利息	333,185,833.33	333,185,833.33			333,185,833.33			
应付股利	81,894,600.00	81,894,600.00			81,894,600.00			
其他应付款	2,558,599,351.51	2,558,599,351.51			2,558,599,351.51			
长期借款	12,348,492,343.43	12,351,492,343.43			7,555,372,100.00	3,225,484,395.43	1,387,635,848.00	183,000,000.00
应付债券	6,552,563,984.16	6,552,563,984.16			819,634,440.70			5,732,929,543.46
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00			
其他非流动负债	6,994,400,000.00	6,994,400,000.00			3,300,000,000.00	3,694,400,000.00		
金融负债小计	34,922,498,272.85	34,925,498,272.85	0.00	0.00	20,702,048,485.96	6,919,884,395.43	1,387,635,848.00	5,915,929,543.46

续：

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	6,995,199,796.82	6,995,199,796.82		6,995,199,796.82				
应收账款	88,145,292.15	112,773,009.62	10,102,563.68		102,670,445.94			
应收利息	1,135,850.80	1,135,850.80			1,135,850.80			
应收股利	186,999,316.86	186,999,316.86			186,999,316.86			
其他应收款	1,296,973,322.14	1,316,787,167.87	9,980,883.60		1,306,806,284.27			
其他流动资产	94,200,000.00	94,200,000.00			94,200,000.00			
可供出售金融资产	7,491,102,230.74	7,644,844,855.27		7,644,844,855.27				
长期股权投资	1,347,648,413.78	1,347,648,413.78		1,347,648,413.78				
金融资产小计	17,501,404,223.29	17,699,588,411.02	20,083,447.28	15,987,693,065.87	1,691,811,897.87			
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00			
应付账款	6,241,776,403.80	6,241,776,403.80			6,241,776,403.80			
应付利息	121,473,333.33	121,473,333.33			121,473,333.33			
应付股利	81,894,600.00	81,894,600.00			81,894,600.00			
其他应付款	1,432,216,551.40	1,432,216,551.40			1,432,216,551.40			
长期借款	13,391,724,256.46	13,391,724,256.46			7,608,961,800.00	3,765,432,456.46	1,824,330,000.00	193,000,000.00
应付债券	6,547,109,478.18	6,547,109,478.18			818,903,322.06			5,728,206,156.12
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00			
其他非流动负债	3,694,400,000.00	3,694,400,000.00				3,694,400,000.00		
金融负债小计	31,542,594,623.17	31,542,594,623.17			16,337,226,010.59	7,459,832,456.46	1,824,330,000.00	5,921,206,156.12

（三）市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，降低利率风险。

（1）截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 8,152,036,495.43 元。

（3）敏感性分析：

截至 2016 年 6 月 30 日止，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的利息支出会减少或增加约 20,380,091.24 元。本公司将部分利息支出资本化，在收入实现时随存货结转至成本，由于收入确认时点的不确定，对净利润的影响不能可靠计量。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产	5,916,750,000.00	862,117,788.54		6,778,867,788.54
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	5,916,750,000.00	862,117,788.54		6,778,867,788.54
（3）其他				
（三）投资性房地产			2,594,973,942.65	2,594,973,942.65

1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			2,594,973,942.65	2,594,973,942.65
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	5,916,750,000.00	862,117,788.54	2,594,973,942.65	9,373,841,731.19
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有无限售流通股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有限售流动股份参考证券交易所公开市场收盘价确定，本公司持有的权益工具存在限售期，经本公司复核后，认为采用收盘价能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以收盘价确认权益工具期末公允价值。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果扣减相关交易税费后的净额确认为投资性房地产的公允价值。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他流动资产、其他非流动资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例 (%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	工程建筑施工	108,197.30	40.39	40.39

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九.1 在子公司中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九.3 在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京城建（上海）股权投资管理有限公司	本公司联营企业

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城建一建设发展有限公司	集团兄弟公司
北京城建二建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建五建设集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建七建设工程有限公司	集团兄弟公司

北京城建八建设发展有限责任公司	集团兄弟公司
北京城建十六建筑工程有限责任公司	集团兄弟公司
北京城建安装集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京金都园林绿化有限责任公司	集团兄弟公司
北京市园林古建设计研究院有限公司	集团兄弟公司
北京城建房地产开发有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰建设集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰装饰设计有限公司	集团兄弟公司
北京城建北苑宾馆有限公司	集团兄弟公司
北京市园林绿化集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建置业有限公司	集团兄弟公司
北京城建住宅合作社	集团兄弟公司
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰国际贸易有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建设计发展集团股份有限公司	集团兄弟公司
北京市花木有限公司	集团兄弟公司
北京城建北方建设有限责任公司	集团兄弟公司
北京港源建筑装饰工程有限公司	其他
北京城建道桥建设集团有限公司	其他
北京城建四建设工程有限责任公司	其他
北京城建六建设集团有限公司	其他
北京城建六众城工程有限公司	其他
北京城建九建设工程有限公司	其他
北京城建十建设工程有限公司	其他
北京城建十一建设工程有限公司	其他
北京城建天宁消防有限责任公司	其他
北京城建华宇建设工程有限公司	其他
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付金额	上期发生额	上期支付金额
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园项目				449,297.18
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园项目				391,225.60
北京城建七建设工程有限公司	北苑家园项目				1,029,482.57
北京城建亚泰建设集团有限公司	北苑家园项目	1,000,000.00			
北京城建七建设工程有限公司	筑华年项目				7,900,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年项目				5,135,561.00
北京城建五建设集团有限公司	筑华年项目				1,237,475.00
北京城建远东建设工程有限公司	筑华年项目				13,815.00
北京城建安装集团有限公司	筑华年项目	3,350,000.00		2,150,000.00	1,196,000.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	筑华年项目				97,600.00
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年项目	2,600,000.00			
北京城建建设工程有限公司	筑华年项目				7,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺悦居项目	3,971,984.00	2,000,000.00		5,000,000.00
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目		4,830,000.00		
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居项目		2,200,000.00		
北京城建一建设发展有限公司	顺悦居项目		2,000,000.00		
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目	11,120,000.00			
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	28,691,296.00	57,453,578.00	69,679,157.00	62,810,000.00
北京城建四建设工程有限公司	世华龙樾项目		31,600,000.00		12,750,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华龙樾项目	760,000.00	45,555,765.00		8,220,000.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目				11,700,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目		24,000,000.00		6,682,100.00
北京城建一建设发展有限公司	世华龙樾项目		31,657,978.00		9,980,000.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华龙樾项目	1,740,000.00	810,000.00	13,127,200.00	
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目	74,795,702.38	50,650,000.00	65,338,387.59	38,600,000.00
北京城建安装集团有限公司	世华龙樾项目	5,768,000.00	198,000.00	1,518,176.00	3,100,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华龙樾项目		2,000,000.00	87,284,199.00	51,200,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	世华龙樾项目			1,493,650.00	
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目	4,068,000.00			
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目	23,198,280.00	1,000,000.00		2,500,000.00
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目	4,230,374.00	25,240,000.00	58,666,281.00	43,170,000.00
北京城建九建设工程有限公司	海梓府项目		18,420,000.00	58,728,243.00	57,630,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	海梓府项目		24,480,000.00	92,622,039.00	88,400,000.00
北京城建安装集团有限公司	海梓府项目	396,000.00	198,000.00		198,000.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	海梓府项目	5,240,000.00	820,000.00		
北京城建一建设发展有限公司	大兴魏善庄 AA25 项目	43,483,922.00	41,040,000.00	33,351,622.00	34,750,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	大兴魏善庄 AA25 项目	43,657,738.00	40,600,000.00	29,000,874.00	33,800,000.00
北京城建远东建设工程有限公司	大兴魏善庄 AA25 项目	63,436,029.00	58,980,000.00	19,432,971.00	43,200,000.00
北京城建九建设工程有限公司	大兴魏善庄 AA25 项目	44,456,281.00	40,420,000.00	35,299,609.00	29,250,000.00
北京城建十建设工程有限公司	大兴魏善庄 AA25 项目	810,000.00			
北京城建道桥建设集团有限公司	大兴魏善庄 AA25 项目	7,834,559.00	6,474,559.00		

北京城建二建设工程有限公司	大兴魏善庄 AA29 项目	28,189,720.00	39,300,000.00	9,077,373.00	23,500,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	大兴魏善庄 AA29 项目	34,786,640.00	46,000,000.00	3,982,627.00	27,250,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	世华泊郡项目	256,024.60	3,941,031.93	3,830,161.93	4,502,050.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡项目		4,106,066.80	7,533,812.80	5,743,916.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡项目	644,900.00	1,181,784.75	644,900.00	16,103,298.04
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目		179,600.00	179,600.00	3,500,000.00
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目		8,160,192.70	4,957,663.10	18,642,913.20
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目		1,000,000.00		4,000,000.00
北京城建天宁消防有限责任公司	世华泊郡项目				292,363.66
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华泊郡项目		3,604,224.42	1,691,613.00	18,386,436.00
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目		310,430.60	224,048.60	3,000,000.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目			-413,581.00	
北京城建安装集团有限公司	北七家项目				671,809.00
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目	17,227,306.99	3,982,013.90	26,102,201.85	15,579,931.43
北京城建八建设发展有限责任公司	北七家项目	11,240,663.67	3,308,490.57	24,215,753.55	23,858,597.00
北京城建北方建设有限责任公司	北七家项目	13,509,939.56		22,853,122.10	28,579,562.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目	23,544,417.15	811,761.29	31,066,652.05	15,597,685.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目	12,229,814.69	12,942,420.68	17,430,991.40	22,313,551.00
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目	63,127,973.14	29,921,762.28		
北京城建建设工程有限公司	成都龙樾湾	35,419,080.50	29,803,348.33	23,516,094.08	14,007,819.32
北京城建二建设工程有限公司	成都龙樾湾	16,134,681.59	39,219,040.09	42,295,648.92	21,770,337.24
北京城建六建设集团有限公司	成都龙樾湾	21,561,985.84	19,879,531.84		
北京城建七建设工程有限公司	成都龙樾湾	66,459,013.75	48,920,583.71	26,148,394.43	15,222,345.96
北京城建安装集团有限公司	成都龙樾湾	2,705,707.60	2,705,707.60		
北京城建北方建设有限责任公司	成都龙樾湾	3,824,290.22	8,505,522.55	33,080,225.84	21,040,478.98
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都龙樾湾	1,947,025.78	211,886.66		
北京城建华宇建设工程有限公司	成都龙樾湾	30,945,499.34	25,267,093.55	4,886,909.00	6,004,836.50
北京城建六建设集团有限公司	徜徉集项目		47,945,345.82		33,623,528.78
北京城建一建设发展有限公司	徜徉集项目		6,576,775.27		6,850,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	徜徉集项目		10,000,000.00		13,000,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目		6,000,000.20		9,938,260.00
北京金都园林绿化有限责任公司	徜徉集项目		1,751,496.15		0.00
北京城建四建设工程有限公司	徜徉集项目		13,295,634.04		6,066,421.71
北京城建十六建筑工程有限责任公司	徜徉集项目		27,390,039.86		8,551,457.53
北京市园林绿化集团有限公司	徜徉集项目		10,507,169.23		200,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目				14,568,977.74
北京城建六建设集团有限公司	北京理工大学 2 号地项目	16,493,977.04	19,623,164.00	41,746,718.71	24,400,034.00
北京城建一建设发展有限公司	北京理工大学 2 号地项目	13,665,261.50	16,751,464.00	23,757,180.95	18,692,282.00
北京城建北方建设有限责任公司	北京理工大学 2 号地项目	16,095,635.55	16,041,838.00	22,760,068.50	11,289,334.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北京理工大学 2 号地项目			4,519,734.03	11,519,891.00
北京金都园林绿化有限责任公司	北京理工大学 2 号地项目	4,067,079.53	1,778,027.00		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	北京理工大学 2 号地项目	35,777,766.58	29,143,035.00	56,722,548.59	31,159,462.09
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城国际中心		200,000.00		
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	首城国际中心		316,000.00		
北京港源建筑装饰工程有限公司	首城国际中心	-2,054,751.00			
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾		6,963,713.00		
北京城建六建设集团有限公司	汇景湾	4,860,700.00	-1,851,556.48	3,572,024.00	10,885,748.00

北京城建九建设工程有限公司	汇景湾		6,176,632.00		
北京城建五建设集团有限公司	首城国际中心	47,161,759.00	28,267,777.00	12,838,867.00	39,424,100.00
北京城建一建设发展有限公司	南湖1号	2,031,255.00	19,080,271.55	26,966,537.06	31,718,503.40
北京城建六建设集团有限公司	泰和国际大厦			6,010,068.57	3,300,000.00
北京城建七建设工程有限公司	尚源·熙城南区				80,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	尚源·熙城南区				30,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	尚源·熙城南区		3,900,000.00		62,000.00
北京城建九建设工程有限公司	尚源·熙城北区		1,802,362.38		7,000,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	尚源·熙城北区				2,285,688.00
北京城建七建设工程有限公司	尚源·熙城北区			2,090,000.00	5,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	尚源·熙城北区	7,470,000.00	10,122,400.00	4,600,000.00	1,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	重庆龙樾湾				11,400,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆龙樾湾		200,000.00	100,000.00	13,450,000.00
北京城建一建设发展有限公司	重庆龙樾湾		6,212,645.50	29,900,000.00	22,860,959.00
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾湾	2,800,000.00	29,313,413.50	14,166,588.94	21,300,000.00
北京城建二建设工程有限公司	上河湾	47,526,400.05	41,567,382.81	17,665,647.98	22,087,005.37
北京城建六建设集团有限公司	上河湾	26,304,648.54	22,737,221.23	33,774,764.54	40,481,159.45
北京城建六众城工程有限公司	上河湾	8,686,747.57	7,487,188.20	17,588,526.73	15,589,401.46
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾	33,087,277.64	25,443,687.95	29,180,485.96	29,366,686.77
北京城建亚泰建设集团有限公司	上河湾	24,855,540.13	20,523,026.97	24,697,930.27	29,833,558.25
北京城建亚泰建设集团有限公司	海云家园	78,181,247.63	77,812,894.82	144,726,972.14	71,968,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	海云家园	8,299,549.19	6,193,163.60		
北京金都园林绿化有限责任公司	海云家园	4,256,106.20	4,256,106.20		
北京市园林绿化集团有限公司	海云家园			5,060,000.00	3,463,366.42
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	海云家园	2,363,214.57	2,363,214.57		
北京城建一建设发展有限公司	城建万科城	37,751,865.23	30,201,492.18	10,506,328.00	7,354,430.00
北京城建建设工程有限公司	兴业嘉园		4,051,640.50	-280.49	22,609,081.50
北京城建亚泰建设集团有限公司	兴业嘉园		3,778,063.15	6,654,029.67	17,460,392.36
北京金都园林绿化有限责任公司	兴业嘉园		607,469.84		
北京城建六建设集团有限公司	兴业嘉园			7,999,999.81	37,006,481.50
北京城建道桥建设集团有限公司	兴业嘉园			1,331,753.12	26,998,566.42
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾	16,980,322.00	12,276,152.06		
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾	21,847,734.43	14,001,732.11		
北京城建七建设工程有限公司	瀛海项目	683,473.39			
北京华原兴业房地产经纪有限公司	世华龙樾项目			1,025,096.83	1,025,096.83
北京华原兴业房地产经纪有限公司	海梓府项目			1,661,040.00	1,661,040.00
北京城建集团有限责任公司项目部	城建科技大厦拆除	2,698,372.08	2,698,372.08		
北京城建集团有限责任公司项目部	城建培训学校拆迁	2,069,700.00	2,069,700.00		

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

√适用 □不适用

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2013年7月1日	2016年7月1日	经审计的年销售收入的0.20%	
北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管			经审计的年销售收入的0.20%	

关联托管/承包情况说明

1. 2010年7月1日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的0.20%收取托管费。2013年7月1日，双方已续签协议，期限为三年。

2. 报告期内，公司与北京城建集团有限责任公司签订《望坛棚改项目合作开发协议》，公司受托管理兴瑞公司100%股权，对望坛项目进行合作开发，托管费按年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14至16层	3,282,762.86	3,446,901.00
北京城建十一建设工程有限公司	昌平办公用房	461,280.00	468,720.00

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上3至9层	3,282,762.86	3,446,901.00
北京城建集团有限责任公司物业管理分公司	城建大厦A701-07室		371,229.85

关联租赁情况说明

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心2号楼14-16层6,383.15平方米办公用房，本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室66.44平方米，地上第3-9层5,736.92平方米办公用房及地下两层车位20个。双方签定协议，规定租赁期限为2016年1月1日至2018年12月31日，年租金6,893,802.00元，租金相互抵免。

北京城建十一建设工程有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司昌平办公用房，租赁期限为2012年7月5日至2017年7月4日，本期租金461,280.00元。

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京首城置业有限公司	883,300,000.00	2015.06.20	2020.06.20	否
北京世纪鸿城置业有限公司	618,944,395.43	2014.11.17	2019.11.17	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	200,000,000.00	2014.11.7	2018.11.06	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	150,000,000.00	2014.11.28	2019.11.27	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	800,000,000.00	2016.3.2	2018.3.2	否
北京城建兴华地产有限公司	310,000,000.00	2011.12.26	2018.09.26	否
北京城建兴华地产有限公司	800,000,000.00	2013.09.30	2018.09.29	否
北京城建兴华地产有限公司	866,000,000.00	2014.01.29	2019.1.27	否
北京城建兴华地产有限公司	1,200,000,000.00	2014.03.14	2019.03.14	否
北京城建兴华地产有限公司	1,500,000,000.00	2014.11.28	2018.11.28	否
北京城建兴华地产有限公司	291,690,000.00	2015.06.08	2020.06.07	否
北京城建兴华地产有限公司	155,500,000.00	2015.06.08	2020.06.07	否
北京城建兴华地产有限公司	1,800,000,000.00	2016.03.15	2020.03.15	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	94,000,000.00	2012.12.27	2024.12.26	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	93,000,000.00	2013.04.25	2025.04.24	否
北京城建兴云房地产有限公司	700,000,000.00	2016.06.15	2019.06.14	否
北京城建兴云房地产有限公司	100,000,000.00	2016.06.16	2019.06.15	否
北京城建重庆地产有限公司	80,000,000.00	2016.1.25	2019.1.24	否
北京城建嘉业房地产开发有限公司	26,395,848.00	2016.4.29	2021.4.29	否
北京城建（海南）地产有限公司	90,000,000.00	2016.6.15	2021.6.14	否
合计	10,758,830,243.43			

本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	270,000,000.00	2015.1.23	2020.1.22	否
北京城建兴华地产有限公司	400,000,000.00	2015.3.27	2018.3.20	否
北京城建兴华地产有限公司	1,500,000,000.00	2016.1.14	2018.1.13	否
北京城建集团有限责任公司	820,000,000.00	2009.09.28	2016.09.28	否
合计	1,605,000,000.00			

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	28,000,000.00	2015.9.11	2017.9.8	
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	24,400,000.00	2015.11.11	2017.11.10	
拆出				
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2016/1/1	2016/12/31	尚未归还

本期本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司计提北京市天银地热开发有限责任公司利息185,684.10元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	155.74	125.44

6. 关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京城建集团有限责任公司项目开发部			500,000.00	35,000.00
	北京城建房地产开发有限公司			1,984,831.88	
	北京城建十一建设工程有限公司	461,280.00			
	北京金都园林绿化有限责任公司			1,270,096.96	63,504.85
预付账款					
	北京城建八建设发展有限责任公司	4,938,362.67		8,450,000.00	
	北京城建北方建设有限责任公司	3,594,286.34		500,000.00	
	北京城建二建设工程有限公司	11,749,255.95		2,000,000.00	
	北京城建华宇建设工程有限公司	2,500,000.00		704,900.00	
	北京城建建设工程有限公司	10,750,000.00			
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	480,000.00		480,000.00	
	北京城建六建设集团有限公司	14,089,524.84		14,089,524.84	
	北京城建七建设工程有限公司	12,622,336.90		8,411,500.00	

	北京城建深港建筑装饰工程有限公司			4,000,000.00	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	9,799,608.00		4,450,000.00	
	北京城建一建设发展有限公司			1,785,480.58	
	北京港源建筑装饰工程有限公司	2,718,678.00		1,000,000.00	
	北京城建道桥建设集团有限公司	6,000,000.00			
	北京城建九建设工程有限公司	3,012,702.27			
	北京市园林绿化集团有限公司	3,000,000.00			
其他应收款					
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	36,200.00
	北京城建八建设发展有限责任公司	780,436.16	104,712.38	676,047.59	73,805.52
	北京城建北方建设有限责任公司	3,483,338.50	41,801.62	3,106,217.28	13,062.87
	北京城建道桥建设集团有限公司	497,551.21	46,950.86	346,674.84	15,931.61
	北京城建二建设工程有限公司	48,224.31	15,237.00	103,216.19	15,237.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	232,451.86		141,021.39	
	北京城建建设工程有限公司	192,786.04		124,375.16	
	北京城建九建设工程有限公司	713,914.77	36,260.65	588,612.14	30,695.52
	北京城建六建设集团有限公司	1,901,456.61	9,374.62	1,430,120.16	882.92
	北京城建七建设工程有限公司	2,282,994.85	2,511.43	1,528,944.45	16,334.14
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,206,922.92		1,029,833.12	
	北京城建四建设工程有限责任公司			1,504,630.25	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	625,523.31	6,295.77	855,003.29	21,347.64
	北京城建一建设发展有限公司	2,103,770.45		1,629,521.65	
	北京金都园林绿化有限责任公司	30,944.17		30,944.17	
	北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
	北京市园林绿化集团有限公司	1,748.00		1,748.00	
	北京城建五建设集团有限公司	267,933.00	53,586.60	267,933.00	53,586.60
	北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93		20,875,542.93	
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	
	北京城建(上海)股权投资管理有限公司	197,492.56	9,874.63		

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京城建八建设发展有限责任公司	41,879,601.22	149,473,469.17
	北京城建北方建设有限责任公司	117,280,856.26	120,910,131.94
	北京城建道桥建设集团有限公司	37,054,751.81	89,848,387.94
	北京城建二建设工程有限公司	119,705,458.21	182,424,928.43
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	84,434.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	5,674,023.73	1,912,134.94
	北京城建集团有限责任公司		1,703,371.00
	北京城建建设工程有限公司	53,550,898.77	42,765,166.60

	北京城建九建设工程有限公司	137,036,534.16	163,972,500.60
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	274,298.65	274,298.65
	北京城建六建设集团有限公司	175,765,167.15	349,928,883.30
	北京城建六众城工程有限公司		45,179,219.47
	北京城建七建设工程有限公司	62,666,440.60	38,756,126.02
	北京城建设计发展集团股份有限公司		408,000.00
	北京城建十建设工程有限公司	15,085,066.00	16,085,066.00
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	121,002,897.96	177,451,566.24
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	18,550,770.11	63,145,452.15
	北京城建五建设集团有限公司		86,785,766.00
	北京城建亚泰建设集团有限公司	158,179,381.05	343,963,156.44
	北京城建一建设发展有限公司	149,416,444.67	264,173,054.22
	北京港源建筑装饰工程有限公司		2,585,521.85
	北京金都园林绿化有限责任公司	-530,239.11	1,698,204.01
	北京市园林绿化集团有限公司	3,933,449.70	14,440,618.93
	北京城建远东建设投资集团有限公司	57,885,574.00	53,429,545.00
其他应付款			
	北京城建安装集团有限公司	1,119,058.07	1,772,815.79
	北京城建八建设发展有限责任公司	4,583,755.98	9,193,565.16
	北京城建北方建设有限责任公司	3,922,250.35	4,175,531.75
	北京城建北苑宾馆有限公司	361,624.00	361,624.00
	北京城建道桥建设集团有限公司	4,467,504.82	5,144,054.95
	北京城建锅炉管道安装有限公司	248,997.00	1,133,758.00
	北京城建集团有限责任公司		313,368.36
	北京城建建设工程有限公司	85,240.38	85,240.38
	北京城建九建设工程有限公司	2,011,789.36	2,003,922.80
	北京城建六建设集团有限公司	24,836.00	24,836.00
	北京城建七建设工程有限公司	2,959,557.21	14,149,070.02
	北京城建十建设工程有限公司	37,816.00	0.3
	北京城建十六建筑工程有限责任公司		100,000.00
	北京城建天宁消防有限责任公司	0.00	614,104.07
	北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	3,376,713.00
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	219,533.58	219,533.58
	北京城建亚泰建设集团有限公司	13,940,623.12	19,830,109.00
	北京城建亚泰装饰设计有限公司	1,464,048.00	1,464,048.00
	北京城建一建设发展有限公司	0.00	2,069,955.29
	北京金都园林绿化有限责任公司	469,833.75	469,833.75
	北京市花木有限公司	361,898.58	366,993.94
	北京城建华宇建设工程有限公司	296,471.00	
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	747,637.00	
	北京城建亚泰金典建设工程有限公司	80,000.00	
	北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

适用 不适用

2、或有事项

适用 不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 705,013.21 万元（其中本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保余额为 285,674.48 万元，本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司提供担保余额为 53,782.35 万元，本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司提供担保余额为 48,900.68 万元，本公司之子公司北京城和房地产开发有限责任公司提供担保余额为 541.00 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担保余额为 125,968.26 万元，本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司提供担保余额为 64,487.05 万元，本公司之子公司北京建成都地产有限公司提供担保余额为 40,104.61 万元，本公司之子公司北京建成都置业有限公司提供担保余额为 9,539.20 万元，本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司提供担保余额 58,818.86 万元，本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司提供担保余额 16,705.72 万元，本公司之子公司北京城建（海南）地产有限公司提供担保余额为 491.00 万元）。

(2) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“附注十二、关联方交易之 5(4) 关联担保情况”

除存在上述或有事项外，截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

建立实施企业年金制度，是建立多层次养老保障体系，保证员工退休后的生活水平，吸引留住优秀人才，增强公司竞争力和凝聚力，促进公司健康持续发展的一项重要措施。

根据《企业年金试行办法》（劳动部令第 20 号）和北京市有关规定，城建集团《关于建立企业年金制度的指导意见》（城建人发[2010]35 号），本公司制定了企业年金方案及实施细则，并经董事会、职工大会审议通过，报城建集团并北京市国资委审批备案后下发了《关于北京城建投资发展股份有限公司企业年金方案的批复》（城建人发[2010]36 号），具体情况如下：

（1）企业年金的汇缴

企业部分：企业年金缴费所依据为本公司上年度工资总额的 8.33%计提，按月汇缴到指定的年金管理账户。

员工部分：员工个人以上年度社会保险缴费基数的 5%由企业从员工的月度工资中代扣代缴。

（2）企业年金的领取规定

员工退休、病故、出国定居方可领取企业年金。

（3）原城建集团发放给员工退休后的工龄补贴、住房补贴、通讯费、洗理费、书报费，自年金实施之日起取消发放。

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

√适用 □不适用

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	分部 1	分部间抵销	合计

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 其他应收款****(1). 其他应收款分类披露：**

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,040,805,203.01	100.00	1,387,174.55	100.00	14,039,418,028.46	13,799,158,310.97	100.00%	1,293,073.75	100.00%	13,797,865,237.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	14,040,805,203.01	/	1,387,174.55	/	14,039,418,028.46	13,799,158,310.97	/	1,293,073.75	/	13,797,865,237.22

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	525,819.17	26,290.96	5%
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	525,819.17	26,290.96	5%
1 至 2 年	703,091.24	70,309.12	10%
2 至 3 年	325,822.93	48,873.44	15%
3 年以上	6,208,505.13	1,241,701.03	20%
合计	7,763,238.47	1,387,174.55	

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	705,091.24	35,254.56	5%
1—2 年	325,822.93	32,582.29	10%
2—3 年	359,792.67	53,968.90	15%
3 年以上	5,856,339.98	1,171,268.00	20%
合计	7,247,046.82	1,293,073.75	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	14,033,041,964.54	0.00	

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京城建兴顺房地产开发有限公司	5,194,324,738.74	关联方无回收风险
北京城建(海南)地产有限公司	1,524,074,128.80	关联方无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	1,275,695,599.47	关联方无回收风险
北京城建成都地产有限公司	1,105,518,708.56	关联方无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	1,061,254,965.64	关联方无回收风险
北京城建成都置业有限公司	1,031,560,237.98	关联方无回收风险
北京大东房地产开发有限公司	920,140,594.53	关联方无回收风险
北京城建兴泰房地产开发有限公司	837,473,450.41	关联方无回收风险
北京城建新城投资开发有限公司	734,497,566.02	关联方无回收风险
北京城建万科天运置业有限公司	302,100,000.00	关联方无回收风险
北京城建兴合房地产开发有限公司	10,733,287.28	关联方无回收风险
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	关联方无回收风险
北京世纪鸿城置业有限公司	4,451,817.04	关联方无回收风险
北京城建兴云房地产有限公司	1,156,293.17	关联方无回收风险
北京城承物业管理有限责任公司	1,008,931.05	关联方无回收风险
北京城奥置业有限公司	334,023.25	关联方无回收风险
北京首城置业有限公司	235,677.10	关联方无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93	关联方无回收风险
合计	14,033,041,964.54	--

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 94,100.80 元; 本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	950.00	950.00

备用金	50,000.00	50,000.00
往来款	14,035,505,189.26	13,793,926,625.81
代垫款	5,249,063.75	5,180,735.16
其他		
合计	14,040,805,203.01	13,799,158,310.97

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建兴顺房地产开发有限公司	往来款	5,194,324,738.74	1年以内	38.36	
北京城建(海南)地产有限公司	往来款	1,524,074,128.80	4年以内	11.26	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	1,275,695,599.47	5年以内	9.42	
北京城建成都地产有限公司	往来款	1,105,518,708.56	4年以内	8.16	
北京城建兴业置地有限公司	往来款	1,061,254,965.64	2年以内	7.84	
合计	/	10,160,868,141.21	/	75.04	

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,158,260,996.83		4,158,260,996.83	4,116,760,996.83		4,116,760,996.83
对联营、合营企业投资	1,338,475,759.17		1,338,475,759.17	1,347,648,413.78		1,347,648,413.78
合计	5,496,736,756.00		5,496,736,756.00	5,464,409,410.61		5,464,409,410.61

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00			838,000,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建兴云房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72			103,762,743.72		
北京城建重庆物业管理有限公司	2,994,399.85			2,994,399.85		
北京首城置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00			427,392,300.00		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00			71,338,000.00		
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
青岛京城房地产开发有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00		
北京城承物业管理有限责任公司	4,381,844.20			4,381,844.20		
北京腾宇拆迁有限责任公司	10,398,504.06			10,398,504.06		
北京城建（海南）地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43			26,522,885.43		
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60			321,650,319.60		
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	840,000,000.00			840,000,000.00		
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	708,400,000.00			708,400,000.00		
北京城奥置业有限公司	-	41,500,000.00		41,500,000.00		
合计	4,116,760,996.83	41,500,000.00		4,158,260,996.83		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市天银地热开发有限责任公司	24,784,703.03			-163,453.05						24,621,249.98	
北京科技园建设（集团）股份有限公司	657,815,648.34			11,175,677.82			33,600,000.00			635,391,326.16	
深圳市中科招商创业投资有限公司	543,730,639.33			1,481,237.62						545,211,876.95	
国奥投资发展有限公司	79,410,716.44			7,610,562.00						87,021,278.44	
北京城建（上海）股权投资管理有限公司	41,906,706.64			4,323,321.00						46,230,027.64	
小计	1,347,648,413.78			24,427,345.39			33,600,000.00			1,338,475,759.17	
合计	1,347,648,413.78			24,427,345.39			33,600,000.00			1,338,475,759.17	

3、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,169,015.00	3,236,243.56		
其他业务	16,143,436.70	1,476,640.26	21,734,698.12	6,657,548.53
合计	23,312,451.70	4,712,883.82	21,734,698.12	6,657,548.53

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	63,352,144.75	
权益法核算的长期股权投资收益	24,427,345.39	31,851,474.30
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	205,800,000.00	84,200,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	293,579,490.14	116,051,474.30

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-113,181.08	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	219,144.37	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	185,684.10	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,351,206.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-3,847,817.64	
少数股东权益影响额	-4,346,941.50	
合计	-4,551,905.23	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.25	0.2775	0.2775
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.27	0.2804	0.2811

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长、总经理、财务总监亲笔签名并盖章的会计报表；
	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》刊登的公司有关报告正本。

董事长：陈代华

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 11 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容